
3 1761 07464863 5

A

8

Einleitung.

Die Frage nach dem Ursprung der deutschen Stadtverfassung hat in den letzten Jahrzehnten durch eine Reihe trefflicher zusammenfassender Untersuchungen mächtige Förderung erfahren. Durch diese Werke allgemeiner Natur ist aber der Einzelforschung der Boden keineswegs abgegraben worden. Ja man wird sagen können, daß die Ergebnisse der weiteren Forschung sich am Einzelfalle zu bewähren hätten und daß anderseits die Ergründung der Rechtsverhältnisse einer einzelnen Stadt zeigen müsse, wie weit die Forschung im allgemeinen fortgeschritten ist. Deshalb trägt ein Buch, wie es das vorliegende ist, seine Rechtfertigung in sich selbst. Das Bedürfnis nach weiteren Spezialuntersuchungen der Verfassungsentwickelung deutscher Städte ist denn auch von namhaftesten Forschern zugestanden. Fehlt es auch für die Stadt, deren verfassungsgeschichtlicher Ursprung den Gegenstand unserer Darstellung bilden wird, an Verfassungsurkunden im strengen Sinne für die ältere Zeit völlig, so läßt sich vielleicht doch ein anderer Quellenkreis auffinden, dem sichere Ergebnisse für die Frage nach den Anfängen des städtischen Wesens zu entnehmen sind. Was von Below in einer seiner bahnbrechenden Untersuchungen[1] gefordert hat, eingehendere Prüfung der Voraussetzungen des städtischen Bürgerrechts, soll hier vor allem für einen Fall geleistet werden. Da aber, wie jetzt die herrschende Meinung mit gutem Grunde annimmt, Grundbesitz in der Stadt in der alten Zeit unerläßliche Bedingung des Bürgerrechtserwerbes war, so ist eine Geschichte des Bürgerrechts einer Stadt untrennbar verknüpft mit der Entwickelung der Grundeigentumsverhältnisse in derselben. So stellt sich als Ziel des vorliegenden Buches dar, durch eingehende Untersuchung über die Grundeigentumsverhältnisse und das Bürgerrecht im mittelalterlichen Konstanz neues Licht zu werfen auf die Frage nach dem Ursprung der Stadtgemeinde Konstanz. Wobei sofort hinzuzufügen ist, daß der Verfasser für seine Er-

[1] Die Entstehung der deutschen Stadtgemeinde, 52.

gebnisse Allgemeingültigkeit nicht beansprucht, wenn er sich auch der Vermutung und Hoffnung nicht begeben kann, daß eine erneute Untersuchung der einschlägigen Rechtsverhältnisse in anderen der zwölf Römerstädte Deutschlands zu verwandten Resultaten führen werde.

Die Auslegung einer Rechtsquelle wird zu sicheren wissenschaftlichen Ergebnissen nur dann führen, wenn sie die historischen thatsächlichen Grundlagen in Rechnung stellt, denen sie entsprossen ist. Eine Interpretation lediglich aus der einzelnen Urkunde selbst heraus wird immer Gefahr laufen, schiefe Schlüsse zu bieten. Für die Erklärung wichtige Dinge werden ganz übersehen, Hauptsachen werden zu Nebensächlichkeiten gestempelt und zufällige Erscheinungen des Einzelfalls für typisch erklärt. Diesen Postultaten einer exakten Forschung gegenüber befand sich der Herausgeber der Radolfzeller Marktrechtsurkunde in einer doppelten Schwierigkeit. Wie bekannt, lehnt sich diese wichtige Gründungsurkunde des reichenauischen Städtchens Radolfzell vom Jahre 1100 ganz an das Konstanzer Vorbild an. Dieselbe Marktfreiheit sollte die nur vier Stunden von Konstanz entfernte Konkurrenzgründung des Reichenauer Abtes genießen, wie sie die Bischofsstadt Konstanz bereits besaß. An gleichzeitigen oder auch nur wenig jüngern Nachrichten gebrach es für Radolfzell selbst vollständig. Es schien aber auch an urkundlichem Material dafür zu fehlen, wie sich das Konstanzer Vorbild in Wirklichkeit ausgenommen habe. So gelangten, um nur eine Konsequenz der isolierten Betrachtung der Radolfzeller Urkunde hier vorläufig zu erwähnen, angesehene Forscher zu der Annahme, die Überweisung der einzelnen Hofstätten des Marktlandes an die zuziehenden Kaufleute und Gewerbetreibenden zu freiem Eigentum sei in Radolfzell etwas höchst singuläres, während, wie wir sehen werden, gerade das Konstanzer Vorbild diesen Satz enthielt.

Schulte selbst versprach am Schlusse seines berühmt gewordenen Aufsatzes, auch die Konstanzer Verhältnisse zur Darstellung zu bringen, ist aber inzwischen davon abgekommen. Schien doch seither die damals so fühlbare Lücke der Einzelforschung durch die verfassungsgeschichtlichen Abschnitte in Gotheins Wirtschaftsgeschichte des Schwarzwaldes ausgefüllt, die Konstanzer Verfassungsgeschichte in hinreichende Helle gesetzt, zumal Gothein stark in den Fußtapfen Schultes wandelte. Allein so verdienstvoll die Untersuchungen Gotheins auf vordem größtenteils unbeackertem Felde auch sind, so ermangeln sie, was bei dem Umfang des zu bewältigenden Materials nicht verwundern darf, vielfach der wünschenswerten Genauigkeit und Vollständigkeit im einzelnen. Damit soll ein Tadel gegenüber Gotheins monumentalem Werke, dessen Schwerpunkt zudem seiner ganzen An-

lage nach auf der wirtschaftsgeschichtlichen Seite liegt, nicht ausgesprochen sein. Es ist Pflicht und Ehrensache, einzugestehen, wie viel Anregung zu weiterer Forschung die Ausführungen von Gothein dem Verfasser geboten haben. Aber gerade die Kapitel bei Gothein, die uns hier in erster Linie interessieren, diejenigen über Bürgerrecht und Grundeigentumsverhältnisse, erweisen sich bei näherer Nachprüfung der urkundlichen Quellen als nicht einwandsfrei. Um so gebieterischer erhob sich bei dieser Sachlage die Forderung einer nochmaligen Untersuchung auf breitester Grundlage, als namentlich die Ausführungen Gotheins über die Formen der Leiheverhältnisse in Konstanz durch Keutgen, der hier vorzügliches bietet[2], als ausgemachte Sache übernommen und den Zwecken der Allgemeinforschung dienstbar gemacht wurden.

In der Frage des Bürgerrechts und seiner Voraussetzungen hat sich Gothein durch eine einzige Urkunde verleiten lassen, der Idee der personalen Verfassungsgemeinde, wie sie die Vertreter der Marktrechtstheorie vereinzelt angenommen hatten, zuzustimmen, wonach Grundbesitz in der Stadt nicht unerläßliche Voraussetzung des Konstanzer Bürgerrechts in älterer Zeit gewesen sei, vielmehr auch bloße Kaufmannseigenschaft genügt habe[3]. Bereits von Below hat, ohne nähere Kenntnis des Konstanzer Quellenbestandes, auf das Bedenkliche dieser Annahme hingewiesen[4].

In der Frage nach der Gestaltung der Grundeigentumsverhältnisse im mittelalterlichen Konstanz hat Gothein zwar viele, aber lange nicht alle erhaltenen Konstanzer Grundeigentumsurkunden eingesehen und verwertet. Dabei hat er mit der Annahme einer zwiefachen Schicht dinglicher Abhängigkeit der Grundstücke, des Zinseigens und der Erbzinsleihe, richtig gesehen, wenn er auch die Erklärung beider Rechtsinstitute zu sehr in wirtschaftliche Verhältnisse legte. Aber in der Einreihung der von ihm verwendeten Urkunden hat er nicht immer das richtige getroffen. Viel schlimmer aber für ihn war, daß er an die Erörterung der Konstanzer Grundeigentumsverhältnisse mit der vornehmlich aus Arnold, Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten, geschöpften Voreingenommenheit herantrat, daß freies Grundeigentum der Bürger auch in Konstanz nur in untergeordnetem Umfang vorhanden gewesen sei, der Konstanzer Boden vielmehr vorwiegend wenigen Grundherren, an deren Spitze der Bischof und das Domkapitel,

[2] Keutgen, Untersuchungen über den Ursprung der deutschen Stadtverfassung. S. 119 ff.

[3] Gothein, Wirtschaftsgeschichte des Schwarzwaldes, I, 158.

[4] v. Below, Ursprung der deutschen Städteverfassung, S. 53 f.

gehört habe und von diesen zu Leiherecht ausgethan worden sei. Mit dieser Unterstellung hat er die Konstanzer Grundeigentumsurkunden geprüft; sie hat ihn ein der Wirklichkeit entsprechendes Bild nicht finden lassen.

Freilich wird man diesen Umstand Gothein nicht zu schwer anrechnen dürfen, da er sich lediglich auf den Standpunkt der herrschenden Meinung stellt. Denn noch immer besagt ein mit dem Anspruch eines Axioms auftretender Lehrsatz: Freie, allodiale Grundbesitzer gab es unter den Bürgern nur ausnahmsweise; im allgemeinen war der gesamte Grund und Boden in den Städten Eigentum des Stadtherren und der städtischen Stifter, die einzelnen Hausbesitzer hatten ihren Baugrund und etwa dazugehöriges Garten- und Ackerland nur zu Zinsrecht.[5] Mehr als zufällige und einzelstehende Erscheinung wird es bezeichnet, wenn ein Stadtherr die Hofstätten zu zinsfreiem Eigen austhat.[6] So läßt nun auch Gothein es zwar unentschieden, ob aus der Circumscriptionsurkunde Friedrichs I. für Bischof Hermann von Konstanz mit ihrer dem Bischofe tributpflichtigen Bischofshöri der Schluß zu ziehen sei, daß in alter Zeit auch die Konstanzer Bürgerschaft selbst von ihren Hofstätten einen Hofstättenzins entrichtete, fährt aber dann fort: «Das Eigentum in der Stadt erscheint überwiegend in der Hand der großen geistlichen Stiftungen und des Domkapitels . . . Die Mehrzahl der Bürgerhäuser standen auf einer Hofstätte, die . . . Zinseigen war.» Neben dieses Zinseigen stellt Gothein sodann das Zinslehen und führt beide, Zinseigen und Zinslehen, was sicher unzutreffend ist, auf die gleiche Entstehungsart, auf die Leihe durch den Eigentümer, zurück. Die an sich richtige Unterscheidung von Zinseigen und Zinslehen gewinnt dadurch große Bedeutung, daß, wie Keutgen dargethan hat[7], im allgemeinen nur der Besitz eines mit weitgehender Veräußerungsfreiheit des Beliehenen ausgestatteten Zinseigens oder eines freien Eigens als Grundlage für den Erwerb des Bürgerrechts galt, während das eine strengere dingliche Abhängigkeit herstellende Zinslehen für das Bürgerrecht in alter Zeit gar nicht in Betracht kam. So würden wir an dem Ergebnisse angelangen, daß in Konstanz nur wenige freie Grundbesitzer sich unter den Bürgern befunden, alle übrigen aber ihre Hofstätte als Zinseigen von einem der alten Großgrundherren in der Stadt erhalten hätten. Daneben hätte es Zinslehenverhältnisse in großer Zahl gegeben,

[5] Schroeder, Rechtsgeschichte[3], 623, 713; Heusler, Institutionen, I, 354; v. Below, Ursprung der deutschen Stadtverfassung, 41.

[6] Rietschel, Markt und Stadt, 131; Schroeder, Rechtsgeschichte[3], 623, Note 55.

[7] Untersuchungen über den Ursprung der deutschen Stadtverfassung, 123.

namentlich als ursprüngliche Form des Realkreditgeschäfts, für das Bürgerrecht sei aber Zinslehenbesitz nicht in Betracht gekommen.

Die genaue Untersuchung der Konstanzer Urkunden ergiebt jedoch, daß der Hauptsatz von der überwiegenden dinglichen Abhängigkeit des Grund und Bodens für Konstanz falsch ist. Man war zu dem Satze gelangt, weil man lediglich die vorhandenen, meist den Klöstern und Stiftern entstammenden Urkunden berücksichtigte, dagegen die Thatsache nicht genügend in die Rechnung einstellte, daß in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle die Bürger ihren Grundbesitz durch Erbgang ohne Leihebrief von Geschlecht zu Geschlecht vererbten. Prüft man die fast vollständig erhaltenen geistlichen Archive auf ihre topographischen Beziehungen, so stellt sich das Ergebnis heraus, daß sich in der eigentlichen Bürgerniederlassung, wie wir vorläufig sagen wollen, geistlicher Leihebesitz aus alter Zeit überhaupt nicht befand, daß vielmehr hier freies Grundeigentum galt. Die Quellen, welche weiter für die Topographie von Konstanz in Betracht kommen, lassen die Wohnsitze der sogen. alten Geschlechter oder Patrizier beinahe sämtlich in diesem Gebiete gelegen erscheinen. Es muß also sehr zahlreich freie Grundeigentümer gegeben haben. Die alten Geschlechter saßen ohne Ausnahme auf freiem Boden. Denn kein einziger Leihebrief ist vorhanden, in welchem ein Altgeschlechter sich eine Hofstätte zu Leiherecht hätte übertragen lassen. Daraus ergiebt sich uns als wichtiger Beweissatz, daß nicht das zu Zinsleihe oder als Zinseigen ausgethane Land in Konstanz an der Spitze der geschichtlichen Entwickelung steht, sondern vollfreies, völlig unbelastetes und in alter Zeit unbelastbares Grundeigentum. Mit nichten befindet sich der Grundbesitz von Konstanz in Händen einiger weniger Eigentümer, die denselben als Zinseigen oder Zinslehen austhaten, vielmehr bildet den Hauptkomplex der Stadt freies Allod der Bürgerschaft.

Damit ist aber keineswegs gesagt, daß in Konstanz nur freies Eigentum der Bürger vorhanden gewesen wäre. Einmal gilt der Satz, wie wir sehen werden, nicht für die alte Bischofsburg mit dem frühmittelalterlichen suburbium Niederburg. Hier dehnt sich der im Anfang auf das Gebiet des vormaligen Römerkastells beschränkte geistliche Grundbesitz frühzeitig sehr aus. Neben die Bischofspfalz und die Klerikerwohnung beim Münster tritt ein Domherrenhof um den andern, zumeist mit großem Areal ausgestattet, seitdem das gemeinschaftliche Leben der Domkleriker etwa mit dem Beginn des 13. Jahrhunderts aufhörte und jeder Kanoniker begann, eigene Wirtschaft und Hofhaltung zu führen. Daneben wurden am Dome in stetig wachsender Zahl Kaplaneipfründen errichtet, und die Stifter bemühten sich, den

Kaplan mit eigenem Häuschen auszustatten. Diese Häuschen lagen ebenfalls in der bischöflichen Altstadt und zwar in der gedachten Niederburg. So hebt sich die bischöfliche Altstadt scharf von der Bürgerniederlassung ab. Hier vorwiegend geistlicher Grundbesitz, aber zumeist in eigener Bewirtschaftung, nicht zu Leiherecht ausgethan; dort freier Grundbesitz der Bürger. Nur vereinzelt findet sich auch in der Altstadt freies Bürgereigen in Händen einzelner Altgeschlechter, sowie Leiheverhältnisse in den Formen des Zinseigens und des Zinslehens.

Eine zweite Sonderstellung nimmt die spätere Kreuzlinger Vorstadt ein, die Stätte, auf welcher in alter Zeit der bischöfliche Kelnhof und Forsthof Stadelhofen stand. Hier herrschte bis in die neueste Zeit landwirtschaftlicher Betrieb, trotzdem der städtische Mauerring seit Jahrhunderten auch dieses Gebiet einschloß. Wiesen und Krautgärten dehnten sich hinter den mit Scheuern und Ställen versehenen Wohnungen. Hier war der eigentliche Sitz der Zinsleihe seit alter Zeit. Alle Liegenschaften, welche von den beiden hier in Betracht kommenden Großgrundeigentümern, dem Bischof und dem Kloster Kreuzlingen, nicht in eigener Wirtschaft betrieben wurden, waren hier zu Erbleihe ausgethan. Gerade darin zeigt sich aufs deutlichste, daß das Zinslehen in den Städten nicht die eigentliche Form der stadtrechtlichen Leihe ist, daß seine Entwickelung vielmehr mit der bäuerlichen Leihe Hand in Hand geht. In Stadelhofen wohnten nur Landwirte und zugezogene Handwerker, keine Altgeschlechter. Lange nahm diese Vorstadt eine rechtliche Sonderstellung ein. Der Bürgerschaft war hier auch durch den Sühnebrief Abt Bertholds von St. Gallen vom Jahre 1255 der Zutritt zu den bischöflichen Kelnhofliegenschaften zwecks Erhebung von Abgaben und Steuern untersagt. Stadelhofen gehörte mit andern Worten nicht zur bürgerlichen Niederlassung. Erst im Verlauf der Zeit und nicht vor dem 14. Jahrhundert wurde diese Sonderstellung beseitigt.

Zwischen der bischöflichen Altstadt einerseits und der Fronhofvorstadt anderseits liegt nun aber die bürgerliche Niederlassung in der Mitte. Hier gilt der Satz von dem überwiegenden Leihebesitz nicht. Hier herrscht freies Eigen der Altgeschlechter, nur vereinzelt haben einige von diesen ihren Besitz parzelliert und in Zeiten empfindlichen Wohnungsmangels an Zugewanderte als Zinslehen ausgeliehen. Aber es ist in solchen Fällen der Erbleihe für die verfassungsgeschichtliche Seite wohl zu beachten, daß als Leiheherr nicht ein geistlicher Großgrundbesitzer, sondern ein Bürger, ein Altgeschlechter erscheint. Diese Thatsache, daß die Stätte des eigentlichen bürgerlichen Lebens zwischen Bischofsstadt und Fronhof als freies Eigen in Händen der Altgeschlechter erkannt wird, steht im geraden Gegensatz zur herrschenden Ansicht

und zu dem von Gothein Vorgetragenen. Damit ist aber der bekannte Satz von dem stufenweisen Aufsteigen des Beliehenen von strengem Leiheverhältnis bis zu völliger Veräußerungsfreiheit der verliehenen Hofstätte unter Vorbehalt des auf ihr lastenden Zinses für die bürgerliche Niederlassung in Konstanz unanwendbar. Er gilt sehr wohl hinsichtlich der in der bischöflichen Altstadt in geringer Anzahl, dagegen in der Frohnhofvorstadt Stadelhofen allenthalben vorhandenen Erbleihe, weil es sich dort wirklich um Fälle handelt, wo der ursprüngliche geistliche Grundbesitzer die Hofstellen zu Leiherecht austhat. Er gilt aber nicht für die Bürgerniederlassung. Soweit sich in derselben Leiheverhältnisse finden, mögen sie nun Zinseigen oder Zinslehen sein, sind sie nicht ursprünglich, sondern, wie sich erweisen wird, erst später hineingekommen. Als ursprünglichen Zustand müssen wir hier das durchschlächtige Eigen der Bürger annehmen. Die Fragestellung kann also bezüglich der Bürgerniederlassung nicht die sein: Wie verwandelt sich das dingliche Recht des Beliehenen in ein dem Eigentum beinahe gleichstehendes Vollrecht? Sie muß vielmehr lauten: Wie drangen in diese Sphäre freien Bürgereigens Leiherechte ein? Für das Zinslehen ist die Antwort schon in der Thatsache angedeutet, daß als Leiheherren nicht geistliche Grundherren, sondern Altgeschlechter erscheinen. Für das Zinseigen wird sich die Frage im Laufe der näheren Untersuchung beantworten. Jedenfalls muß soviel hier schon gesagt werden, daß die Fälle des Zinseigens nur einen sehr geringen Teil der bürgerlichen Niederlassung betreffen, und daß sie, soweit die vorhandenen Urkunden zurückreichen, in der überwiegenden Mehrzahl nicht auf Leiherechte des ursprünglichen Grundeigentums zurückführen, wie Gothein annimmt, sondern sich als Umwandlung von vormals freiem Eigen durch Auftragung und Rückbelehnung darstellen.

Nur unter der Voraussetzung, daß der städtische Grund und Boden garantierter Besitz der Bürgerschaft zu vollfreiem Eigen war, konnte in Konstanz das gemeingermanische Rechtsinstitut der Salmannen den Zwecken der städtischen Verfassungsentwickelung in der Weise dienstbar gemacht werden, wie sie sich uns im folgenden offenbaren soll. Unter den zahlreichen Konstanzer Grundeigentumsurkunden befinden sich sehr viele, die der Salleute und ihrer rechtlichen Stellung Erwähnung thun und die uns die vollständige Entwickelung des Rechtsinstituts klar erkennen lassen. Trotzdem die Zeitschrift für die Geschichte des Oberrheins Konstanzer Salmannurkunden vereinzelt mitgeteilt hatte und selbst Heusler in seinen Institutionen ihrer gedachte[8],

[8] Institutionen I, 223, Note 24.

sind dieselben Gothein bedauerlicherweise entgangen. Ja es ist zu sagen, daß das Rechtsinstitut der Salmannen bisher überhaupt nur vom Privatrecht behandelt, aber nie von der verfassungsgeschichtlichen Forschung verwertet wurde. Hier gilt es, diese Unterlassung nachzuholen. Für die städtische Verfassungsentwickelung und namentlich für die Erkenntnis ihres Ursprungs wird es sich von der höchsten Tragweite erweisen. Als helles Licht steht das Salmannenrecht im Ausgangs- und Mittelpunkt des städtischen Wesens in Konstanz während zweier Jahrhunderte. Es stellt die erste Regung stadtrechtlicher Autonomie dar, zeitlich der Ausbildung des städtischen Weichbildstrafrechts und der Ratsverfassung vorangehend. Der in dem Salmannenrecht liegende Gedanke, den städtischen Grundbesitz den Bürgern zu erhalten und den Erwerb städtischen Grundes und Bodens durch Nichtbürger, Auswärtige, namentlich aber auch geistliche Stiftungen, zu verhindern, ist der Landgemeinde entnommen und lediglich in die Fassung eines den städtischen Bedürfnissen angepaßten Gewohnheitsrechts gebracht. Was hier vorläufig am meisten interessiert, ist aber die Thatsache, daß der Kernsatz des Konstanzer Salmannenrechts dahin lautet: Wer nicht Bürger ist, kann freies Grundeigentum innerhalb der Mauern von Konstanz nur unter Zuhülfenahme von Konstanzer Bürgern als Salleuten erwerben. Der Nachdruck liegt darauf, daß als Liegenschaftsbesitz, der dem Salmannrecht unterstellt ist, nur das freie Grundeigentum in Betracht kommt. Damit gewinnt der aus den topographischen Beziehungen der überlieferten Leihebriefe gefolgerte Satz, daß das freie Grundeigentum in Konstanz das wahre Bürgereigen ist, nicht Zinseigen oder viel weniger Zinslehen, die wesentlichste Stütze. Denn wenn der überwiegende Teil des städtischen Grundbesitzes sich in dinglicher Abhängigkeit, zu Leiherecht ausgethan, befunden hätte, dann konnte ein auf freies Eigen gegründetes Salmannenrecht den erforderlichen Schutz gegen Grundstücksveräußerungen an Nichtbürger nicht gewähren, weil es sich alsdann nur auf einen kleinen Teil des städtischen Areals bezogen hätte.

Nicht nur die Verhältnisse des städtischen Grundbesitzes erfahren durch die kritische Betrachtung des Konstanzer Salmannenrechts eine völlig neue Beleuchtung. Auch die Frage des Bürgerrechts wird durch dieselbe unverrückbar auf die Basis des liegenschaftlichen Eigens gestellt. Nur wer freien Grundbesitz innerhalb der Stadt Konstanz hatte, war im Sinne des alten Rechts Vollbürger. Solchen hatten aber alle Geschlechter. Neben dem vollfreien Eigen gewinnt freilich das Zinseigen zunehmend an Bedeutung, weil es diejenige Form des Leiheverhältnisses darstellte, welche dem Beliehenen eine dem Eigentum

fast gleichgestellte Verfügungsfreiheit über die Liegenschaft bot. Zinslehenbesitz genügte dagegen nach altem Recht keinesfalls als Grundlage des Bürgerrechts. Aufs schlagendste werden sich diese Sätze uns erweisen durch das plötzliche Verschwinden des Salmannenrechts nach dem zweiten Zunftaufstand vom Jahre 1370/1371, welcher den Sieg der demokratischen Zünfte über die bis dahin dauernde Geschlechterherrschaft bedeutete. Mit dieser Verfassungsrevolution wurden die alten Bedingungen des Bürgerrechtserwerbes umgewandelt, das Erfordernis des freien oder zinseigenen Grundbesitzes fallen gelassen. Von jetzt ab wurden unter der demokratischen Politik des schwäbischen Städtebundes bis zu dessen Zusammenbruch im Jahre 1389 Handwerker in großer Menge zu Bürgern aufgenommen, auch wenn sie keinen freien Grundbesitz erworben hatten. So sehen wir, wie das Salmannenrecht nicht allein dem Schutze der Bürgergenossenschaft überhaupt gegen Ausmärker diente, wie es vielmehr recht eigentlich der Träger der Geschlechterherrschaft war. Mit dem Sturze der letztern und der radikalen Umwandlung des Bürgerrechts mußten auch die Salmannen ihre Bedeutung verlieren und gerieten deshalb von selbst in Wegfall. So viele Urkunden vor dem Zunftaufstand die tägliche Anwendung des Salmannenrechts bekunden, so ist seit 1375 auch nicht eine einzige erhalten, welche der Salmannen Erwähnung thäte. Der zweite Zunftaufstand bedeutet demnach den Hauptwendepunkt in der Konstanzer Verfassungsgeschichte, den Zusammenbruch der Geschlechterherrschaft, die völlige Umgestaltung des Bürgerrechts.

Damit war der Zeitpunkt gegeben, bis zu welchem herab sich die Untersuchung zu erstrecken hatte. Es mußten die erhaltenen Konstanzer Grundeigentumsurkunden bis zum Versiegen des Salmannenrechts gesammelt und einer rechts- und verfassungsgeschichtlichen Erörterung unterzogen werden. Dabei wird sich ergeben, wie recht Keutgen hat, wenn er bei der Behandlung der Leiherechte eine Berücksichtigung der öffentlich rechtlichen, sagen wir der verfassungsgeschichtlichen Seite des Rechtsverhältnisses fordert.[9] Ohne diese doppelte Weise der Betrachtung würde es nicht möglich sein, für die zwiefache Entwickelung der städtischen Leiheverhältnisse in Zinseigen und Zinslehen hinreichende Erklärungsthatsachen aufzudecken. Anderseits fordert die Übersichtlichkeit der Darstellung, beide Dinge getrennt zu halten. Die privatrechtsgeschichtliche Untersuchung der Konstanzer Grundeigentumsurkunden wird naturgemäß der verfassungsgeschichtlichen Behandlung vorangehen müssen. Da aber der weitaus größte

[9] Untersuchungen über den Ursprung der deutschen Stadtverfassung, 122.

Teil der verwendeten Urkunden bisher ungedruckt war und, von der Forschung unbeachtet, in den Archiven schlummerte, so erheischte eine exakte Beweisführung dringend die vollständige Wiedergabe des verwendeten Beweisstoffes. So sind denn die Konstanzer Grundeigentumsurkunden als besonderer Band diesem Buche beigegeben worden. Ohne ihre genaue Kenntnis würde die kritische Nachprüfung der hier gebotenen Forschungsergebnisse unmöglich sein.

Die Darstellung selbst wird sich in einem ersten Buche zur Aufgabe machen, die Konstanzer Grundeigentumsurkunden einer privatrechtsgeschichtlichen Untersuchung zu unterwerfen, wobei der Gegensatz des freien Eigens und des ihm zur Seite stehenden Salmannenrechts einerseits und der verschiedenen Formen der städtischen Leiherechte einschließlich des Rentkaufs anderseits die Unterabteilungen bilden wird. Ein zweites Buch soll die Konstanzer Grundeigentumsurkunden auf ihre konkreten Beziehungen prüfen, soll die topographische Lage der einzelnen Rechte am Konstanzer Grund und Boden untersuchen. Denn nur eine Geschichte der einzelnen Grundeigentümer und ihrer dinglichen Rechtsbeziehungen wird mit aller Deutlichkeit die Thatsache des freien städtischen Bürgerbesitzes in seiner überwiegenden Bedeutung klar herausstellen. Zur Erleichterung der topograpischen Vorstellung wird eine beizugebende Karte dienen. Damit ist aber auch der Übergang zur verfassungsgeschichtlichen Betrachtung gewonnen, welche das dritte Buch füllen soll. Dabei wird es möglich sein, nicht nur die verfassungsgeschichtlichen Bedingungen der Grundeigentumsverhältnisse in helles Licht zu setzen, sowie das Bürgerrecht in seinen Voraussetzungen darzulegen, sondern der Frage über den Ursprung des städtischen Wesens in der alten Bischofsstadt Konstanz selbst näher zu treten. Gelingt es dem Verfasser, für seine Erklärung der 'iustitia et libertas Constantiensis, quod ius fori est', die Zustimmung der Fachgenossen zu erwerben, dann dürfte durch eine Einzeluntersuchung für die Frage des Ursprungs der Stadtverfassung im allgemeinen ein Boden gewonnen sein, auf welchem infolge mißverstandener Quellenzeugnisse derzeit schroff sich gegenüberstehende Theorieen einen Weg der Begegnung finden können.

Erstes Buch.

Salmannenrecht und Leiheverhältnisse der Stadt Konstanz im Mittelalter.

Von der privatrechtlichen Untersuchung der überlieferten Konstanzer Grundeigentumsurkunden hat unsere Darstellung auszugehen. Dabei entspricht es der juristischen Systematik, die Verhältnisse des freien Eigens den Leiherechten voranzustellen. In der Art und Weise der Behandlung hat jedoch im einzelnen ein verschiedenes Verfahren einzutreten. Zunächst liegt es außerhalb der Ziele dieses Buches, Beiträge zur Rechtsgeschichte der Grundstücksübereignung oder zur Lehre von der Gewere zu bieten, wozu das verwendete Urkundenmaterial allerdings auch Veranlassung geben könnte. Vielmehr muß sich die privatrechtliche Darstellung der Rechtsverhältnisse des freien Eigens beschränken auf das Salmannenrecht, welches in seinem ganzen Aufbau vollfreies Eigen zur Unterlage hat. Dem Salmannenrecht wird sodann als zweiter Abschnitt die Darstellung der Leiherechte einschließlich des Rentkaufs folgen. Zwischen beiden Abschnitten besteht weiter der Unterschied, daß das städtische Salmannenrecht hier erstmals in umfassender Weise zur Darstellung kommt, weshalb es nötig war, einen Überblick über das Rechtsinstitut der Salmannen überhaupt vorauszuschicken, während die Darstellung der Leiherechte sich unmittelbar den Konstanzer Verhältnissen zuwenden konnte.

Erster Abschnitt.

Das Salmannenrecht.

§ 1.

Das Rechtsinstitut der Salmannen im allgemeinen. Die ältere Treuhand.

Eine eingehende monographische Behandlung hat das Rechtsinstitut der Salmannen oder Treuhänder, wie die zweite technische Be-

zeichnung lautet, bislang nicht gefunden. Die Handbücher der deutschen Rechtsgeschichte und des deutschen Privatrechts gehen kurz über den Gegenstand hinweg. Verhältnismäßig am ausführlichsten findet dabei die letztwillige Treuhand und ihre Beziehungen zur Testamentsvollstreckung Berücksichtigung. Aber auch bei Behandlung der dinglichen Rechte an Immobilien geschieht der Salleute mannigfache Erwähnung. Wertvolle Beiträge zur Geschichte unseres Instituts sind in Einzeldarstellungen aus dem Bereiche des Immobiliarsachenrechts und der letztwilligen Verfügungen enthalten.[1] Einige kleinere Arbeiten aus älterer Zeit, die sich ex professo mit dem Salmannenrecht befassen, kommen heute nur noch als Stoffsammlungen wegen der in ihnen mitgeteilten Quellen in Betracht.[2] An zusammenfassenden Darstellungen größeren Umfanges sind nur drei zu nennen: der an Belegen reiche Aufsatz Stobbes über die Salmannen im VII. Band der Zeitschrift für Rechtsgeschichte[3], das unsern Gegenstand behandelnde Kapitel in Heuslers Institutionen des deutschen Privatrechts[4] und neuestens die Untersuchung von Schultze über die Langobardische Treuhand und ihre Umbildung zur Testamentsvollstreckung.[5]

Heusler verdanken wir die erste juristisch befriedigende Darstellung des vielverzweigten Rechtsinstituts. Vordem, selbst Stobbes Arbeit nicht ausgeschlossen, war man zu einem einheitlichen Begriffe desselben nicht vorgedrungen, sondern beschränkte sich darauf, dessen verschiedene Gestaltungen nach Art von Rechtsaltertümern aufzuzählen. Besonders ungünstig fiel dabei ins Gewicht, daß vorwiegend bayrische Rechtsquellen der Untersuchung zu Grunde gelegt wurden, die uns, wie namentlich die Einrichtung beständiger Salleute über ein Grundstück,

---

[1] Albrecht, Die Gewere als Grundlage des älteren deutschen Sachenrechts, Königsberg 1828, S. 245—257; Beseler, Die Vergabungen von Todeswegen nach dem älteren deutschen Rechte, Göttingen 1835, S. 261—288; Heusler, Die Gewere, Weimar 1872, S. 477 ff.; Merkel, Das Firmare des bayerischen Volksrechtes, Zeitschrift für Rechtsgeschichte, Band II (1863), S. 146—152; Bewer, Sala traditio vestitura, 1880; Zöpfl, Altertümer des deutschen Reichs und Rechts, II. Band, S. 294 bis 298, Leipzig und Heidelberg 1860; Hübner, Die donationes post obitum und die Schenkungen mit Vorbehalt des Niesbrauchs im älteren deutschen Recht (Gierke, Untersuchungen, Heft 26).

[2] Heumann, Opuscula (Nürnberg 1747), S. 289—324, Commentatio de salmannis; Lipowsky, Historische Abhandlung vom salmännischen Eigen, einer in Bayern vormals und noch üblichen Lehengattung. (Abhandlungen der Churf. bayr. Ak. d. Wiss. X, 285) München 1776.

[3] Weimar 1868, S. 405—439.

[4] Band I, Leipzig 1885, § 49, S. 215—223.

[5] Gierke, Untersuchungen zur deutschen Staats- und Rechtsgeschichte, Heft 49, Breslau 1895.

das Institut nicht in seiner ursprünglichen Reinheit zeigen. So hat ihm erst Heusler die Stellung im Systeme des deutschen Privatrechts gesichert, indem er die Salmannen in Verbindung mit den Verträgen zu Handen Dritter und den Ordrepapieren als diejenigen Bildungen dargethan hat, welche zur Ausfüllung der durch die Unzulässigkeit der direkten Stellvertretung im älteren deutschen Recht geschaffenen Lücke bestimmt waren.[6]

Salmann ist der die Übertragung eines Grundstücks durch den Eigentümer an den Erwerber vermittelnde und ausführende Zwischenmann[7]. Die Ableitung des Namens geschieht jetzt übereinstimmend vom althochdeutschen Zeitwort saljan, soviel wie übergeben, und von sala, d. i. Übergabe.[8] Also ist Salmann ein bei der Übergabe eines Grundstücks beteiligtes Rechtssubjekt. Das Rechtsinstitut selbst wird in den Jahrhunderten des deutschen Mittelalters ebenfalls als sâl oder sale bezeichnet. Der Ausdruck Salmann ist nicht vor dem 12. Jahrhundert belegt. Als Eigenname kommt das Wort indes schon früher vor.[9] Dem Wesen nach reicht das Institut in die Zeit der Volksrechte hinauf.

Um zu einer klaren Anschauung desselben zu gelangen, ist es unerläßlich, seine älteren Entwickelungsstufen von dessen Funktionen in jüngeren Jahrhunderten auseinanderzuhalten. Bisher ist dies nicht genügend geschehen, ein Umstand, der eine befriedigende Lösung mancher Fragen hintangehalten hat. Freilich geschieht die Unterscheidung nicht in dem Sinne, als ob nicht auch noch verhältnismäßig spät Treuhandgeschäfte der alten Bedeutung vorgenommen worden wären, wo sich die Veranlassung dazu bot. Beseler hat den Fundamentalunterschied der beiden Arten geahnt[10], aber ich finde ihn nirgendwo ausgesprochen. Solange nämlich haben wir die alte deutsche Treuhand vor uns, als der Tradent persönlich dem Salmann durch Tradition die Rechtsmachtstellung einräumt und anderseits der Salmann die obligatorische Verpflichtung durch den solennen Verpflichtungsgrund der fides facta dem Tradenten gegenüber auf sich nimmt, um in deren

[6] Vergl. in dieser Richtung schon andeutungsweise Beseler, Erbverträge I, II, 263 ff.

[7] Heusler, Institt. I, S. 215.

[8] Stobbe, ZRG. VII, 407; Jakob Grimm, Rechtsaltertümer[4] (Leipzig 1899), II, 85. Damit fallen die Erklärungsversuche Mones in Zeitschrift für Geschichte des Oberrheins (= ZGO.) XI, 179 ff.

[9] So in einer Speyerer Urkunde von 1025, ZGO. XXXII, 57. In der Konstanzer Gegend taucht der Name erst um 1134 in der Ortsbezeichnung Salmannsweiler auf. Vgl. von Weech, Codex diplomaticus Salemitanus, Bd. I, S. 1, Nr. 1.

[10] Erbverträge I, 264 ff.

Ausführung das Gut dem dritten Destinatär zu übermitteln. Die spätere Ausbildung des Instituts läßt von der alten Treuhand nur den zweiten Teil, die fides facta, unverrückt stehen. Sie ist insgesamt auf den Gesichtspunkt zurückzuführen, daß dem Erwerber eines Grundstücks sein Recht daran möglichst gesichert werden solle[11], wenn auch naturgemäß andere Zwecke mit hereinspielen. Immer noch erfolgt die Übernahme der Treupflicht dem eigentlich Berechtigten gegenüber. Auch erlangt der Salmann eine dingliche Rechtsmachtstellung. Aber er erlangt sie nicht mehr von dem bisherigen Eigentümer, um in Ausführung der Treuhand das Gut einem Dritten zu übermitteln, sondern um es fortan für den Eigentümer selbst in treuer Hand zu bewahren. Eine Veräußerungsabsicht wohnt dem Treuhandbesteller überhaupt gar nicht inne. Man braucht daher nicht auf die Auskunft zu verfallen, als sei diese jüngere Verwendung des Salmanns im Hinblick auf beabsichtigte zukünftige Verfügungen über das Grundstück erfolgt. Viel einschneidender aber ist der zweite Unterschied, der das jüngere Salmannenrecht in schroffen Gegensatz zur älteren Treuhand stellt. Der Salmann erlangt sein dingliches Recht nicht mehr von seinem Treugeber, sondern von dessen Rechtsvorfahren. Ja der wirklich Berechtigte gelangt zeitlich überhaupt nicht vor dem Salmann in den thatsächlichen Besitz des Gutes. Der wirklich Berechtigte empfängt nicht erst das Gut von seinem Autor, um es dann zu treuer Hut in die Hand des Salmannes zu geben, sondern der Salmann erwirbt dasselbe sofort entweder für ihn, oder mit ihm. Für ihn, sei es weil dem persönlichen Erwerb des Gutes durch den Berechtigten ein rechtliches Hindernis im Wege steht oder weil der mehreren Sicherheit wegen, wie in Bayern, allgemein die Liegenschaften durch Vermittelung von Salmannen aufgenommen wurden; für ihn oder mit ihm, wo es sich in den Stadtrechten darum handelte, Nichtbürgern den Erwerb städtischen Grundeigens zu ermöglichen.

In dieser Unterscheidung muß das Kriterium zwischen der älteren und jüngeren Treuhand gesehen werden. Die älteren Formen der Treuhand stehen vorwiegend auf rein sachenrechtlichem Boden, im jüngeren Salmannenrecht waltet das Moment des Schutzverhältnisses und der Vertretung eines im Einzelfall Geschäftsunfähigen vor.

Lassen wir die Erscheinungsformen des Rechtsinstituts in der älteren Zeit in Kürze vor unserem Auge vorüberziehen. Sie sind wesentlich die folgenden:

---

[11] Vergl. Beseler, Erbverträge I, 271.

1. Die Fränkische Affatomie (lex Salica Tit. 46).[12] Wer sich mangels erbberechtigter Verwandter einen Erben schaffen will, legt sein Vermögen durch gerichtlichen Festukawurf[13] unter Bezeichnung der Person des Gedingserben und des diesem zugedachten Vermögens in das Vertrauen und in die Gewalt eines Mittelsmannes. Zum Zeichen dieser Gewalt bezieht der Vertrauensmann (von welchem es heißt: de facultate, quantum ei creditum est, in potestatem suam habere debet) das Haus des Erblassers zu einer sessio triduana, um durch diesen thatsächlichen Genuß die Gewere nach außen zu bekunden. Der dritte Akt bestand darin, daß der Salmann sich nach dem Tode des Erblassers aufs neue des seit der sessio triduana wiederum im Genusse des Erblassers verbliebenen Vermögens wiederum bemächtigte, um es nunmehr innerhalb Jahresfrist an den Gedingserben herauszugeben.[14]

2. Der Setzung eines Mittelsmannes durch Affatomie im Effekt gleichgestellt ist die durch einen Sterbenden behufs Verteilung seines Vermögens an kirchliche Anstalten erfolgende Ernennung eines Vertrauensmannes per meos vuadros andelangosve, d. h. mittels der altgermanischen dinglichen Investitursymbole, von der im Cartulaire von Sens, einer der fränkischen Urkundenformelsammlungen unter Nr. 50 die Rede ist.[15]

3. Das bayerische Recht kennt frühzeitig ein per wadium, d. i. durch das altdeutsche Scheinpfand vollzogenes Niederlegen der Vergabung in treue Hand (commendare per wadium).[16]

4. Durchaus gleichen Zwecken dienen die Formen der letztwilligen Treuhand im langobardischen Recht. Auch hier wird sie mittels dinglichen Vertrags durch traditio cartae, d. h. durch Begebung einer dis-

---

[12] Schroeder, RG.[3], S. 334 mit vollständiger Litteraturangabe; Heusler, Institt. I, 215; R. Schmidt, Die Affatomie der Lex salica, 1891.

[13] Vgl. über dieses altgermanische Traditionssymbol Heusler, Institt. I, 76 ff.; II, 621 f.

[14] Ich schließe mich in diesem Punkte gegen Schroeder RG.[3], S. 335 und Stobbe, Z. R. G. VII, 408 der Ansicht Heuslers, Institt. I, 215 N. 2 an. Schroeder selbst gelangt a. a. O. für die spätere Entwickelung zur Annahme, daß die Ausfolgung des tradierten Vermögens durch den Salmann an den Destinatär erst innerhalb Jahresfrist nach dem Tode des Erblassers zu erfolgen hatte. Durch welchen Umstand aber eine solche Verschiebung der rechtlichen Gestaltung des Instituts hervorgerufen worden wäre, ist nicht ersichtlich. Der Vorbehalt des Nießbrauchs für Lebenszeit ist etwas Naturgemäßes und gehört durchaus dem alten Rechte an. Vgl. Hübner, Donationes post obitum u. s. w., Schultze, Treuhand, S. 8 f.

[15] Heusler, Institt. I, 216, vergl. II, S. 71 zu Note 20; Schroeder, RG.[3], S. 274. Über das Cart. Senon. vgl. Brunner, RG. I, 407.

[16] Heusler, Institt. I, 216, vgl. II, 229 ff.

positiven Urkunde begründet, wobei nicht selten die im langobardischen Recht zu reicher Ausbildung gelangten Urkundenklauseln zu Gunsten Dritter (die Exactionsklausel, die alternative und die reine Inhaberklausel) angewandt werden.[17] Entweder hat hier der Treuhänder, meist ein Kleriker, keinen bestimmten Auftrag über sich, sondern soll lediglich das ihm zugewiesene Vermögen im Interesse des Seelenheils des Schenkers zu frommen Zwecken nach bestem Wissen und Gewissen verwenden (dispensator, erogator, distributor). Hier prägt der Treuhänder der Vergabung seinen eigenen Willen auf, dem sich der Treugeber von vornherein durch die allgemeine Ermächtigung unterworfen hatte. Oder aber es wird dem Treuhänder ein vollständig geschlossener Auftrag zuteil zum Zwecke der Durchführbarkeit einer Vergabung an eine Person, die zur Zeit nicht erreichbar ist. Auch kann diese Art von Treuhand zur größeren Sicherheit der thatsächlichen Ausführung von letztwilligen Vergabungen namentlich gegen Angriffe seitens der gesetzlichen Erben angewandt werden. Häufig geschieht dies auch, um einer mündlich auf dem Totenbett ausgesprochenen Zuwendung Geltung zu verschaffen. Wie sich aus dem Vorstehenden ergiebt, ist das Rechtsinstitut der Treuhand im langobardischen Rechtsgebiet überwiegend letztwilligen Zwecken dienstbar gemacht worden.

5. Mehr noch als in den bisher aufgezählten Fällen tritt das sachenrechtliche Moment der traditio in den Vordergrund in den vielmals belegten Beispielen, wo jemand, der ins Feld ziehen will oder eine weite Wallfahrt zu unternehmen sich anschickt, eine Kirche mit einem Gute bedenkt, um es ihr für den Fall, daß er unterwegs umkommen sollte, zu Eigen zu übertragen.[18] Er übergab das Gut einem Mittelsmann unter der Auflage, daß derselbe bei Eintritt des Todesfalles das Gut an die Kirche tradieren, dagegen im Falle seiner Rückkehr es ihm wieder zurückstellen sollte.

6. Auch nördlich der Alpen kommt es vor, daß ein Todkranker unter dem Vorbehalt des Rückempfanges für den Fall der Genesung eine Zuwendung auf dem Krankenlager in die Hand eines Anwesenden niederlegte. Und schließlich wird die Treuhand auch hier angewendet, wo gar keine Absicht einer letztwilligen Verfügung vorliegt, sondern der Wille des Tradenten auf sofortige Tradition an den Destinatär gerichtet ist und der Ausführung dieses Willens ein Hindernis auf einer von beiden Seiten entgegensteht.[19]

[17] Vgl. hierher und für das Folgende Schultze, Treuhand, S. 45 ff.

[18] Heusler, Institt. I, 216 mit Quellencitaten, namentlich auch aus dem St. Galler Urkundenbuch.

[19] Heusler, Institt. I, 217.

7. Der älteren Treuhand ist endlich eine Verbindung des Hauptzwecks der Treuhänderschaft mit dem Nebenzwecke der Verbürgung der Vergabung durch den Salmann nicht unbekannt. Dieselbe konnte sich um so eher einbürgern, als der Salmann für den Destinatär der Gewährsmann des Gutes war. Als reiner Salmann machte er sich dem Destinatär für die Rechtsbeständigkeit der Auflassung nur verantwortlich gegenüber dem Vergabenden selbst; mit der Bürgschaft wurde die Vergabung auch gegen Angriffe Dritter garantiert, der Salmann wurde Salbürge (fidejussores, quos vulgo saleburgiones vocamus). So wurde die Bürgschaft zugleich in die Form der Treuhänderschaft gekleidet.[20]

Für die uns beschäftigenden Aufgaben würde eine Untersuchung der älteren Dogmengeschichte des Salmannenrechts weit abführen. Es kommt hier nur darauf an, die bis jetzt, namentlich durch Heusler, gewonnenen wissenschaftlichen Resultate festzuhalten, um sodann uns der Entwickelung unseres Rechtsinstituts zuwenden zu können, die dasselbe im Konstanzer Stadtrechte erfahren hat.

Zwei Auffassungen über die juristische Natur des Instituts standen sich früher gegenüber. Die eine erblickte im Salmann den formellen Eigentümer des Gutes. Nach dieser durchaus auf dem Boden des Sachenrechts stehenden Ansicht überträgt der Tradent dem Salmann das volle Recht am Gute, damit der Salmann wiederum in eigenem Namen das Eigentum an den Destinatär weiter abgeben konnte.[21] Die Gegenansicht sah in der Tradition an den Salmann nur eine Bevollmächtigung, also ein rein obligationenrechtliches Verhältnis, kraft dessen der Salmann als reiner Vertreter in fremdem Namen die Tradition an den Destinatär seinerseits vollzieht.[22]

Über die Unhaltbarkeit der letzteren Ansicht besteht ein Zweifel nicht mehr, nachdem die Erkenntnis von der Unmöglichkeit der direkten Stellvertretung im älteren deutschen Recht sich als gemeine Meinung darstellt.[23]

Die erstere Anschauung hat im Laufe der Zeit verschiedene Konstruktionen erfahren. Der Schwierigkeit, welche sich bei dieser Auffassung von der vollen dinglichen Herrschaft des Salmannes über das

---

[20] Heusler, Institt. I, 222 mit Quellenbelegen, namentlich aus der Gegend des Mittelrheins.

[21] So noch z. B. Zöpfl, Rechtsaltertümer. II, 297 f. unter Nr. 9.

[22] Das war namentlich die Meinung Stobbes, ZRG. VII. 413 ff., der sagt, es fehle in den Quellen an einem Anhalt, wie man sich die Berechtigung des Salmanns gedacht habe, und der ausdrücklich betont, daß die Quellen keine Veranlassung böten, dem Salmann eine Gewere zuzuschreiben.

[23] Heusler, Institt. I, 203; Schroeder, RG.[3], 697; Schultze, Treuhand, 60 f.

Gut aus dem Zwiespalt der Verfügungsmacht des Treuhänders und der verbindlichen Wirkung des vom Tradenten übernommenen Auftrags ergab, suchte man früher durch die Annahme eines fiduciarischen Verhältnisses im römischen Sinne zu begegnen, indem man die innere und die äußere Seite des Rechtsverhältnisses auseinander nahm. Man sprach von einem «formellen Eigentum» des Salmanns, von einer «nach außen freien Eigengewere», dagegen einer nur «fiduciarischen Gewalt im Verhältnis zum Verfügenden».[24] Es ist aber, wie Schultze[25] sehr richtig bemerkt, nur zulässig, von einer fiduciarischen Gewalt des Treuhänders zu sprechen, wenn man den Begriff der fiducia im weitesten Sinne dahin faßt, daß jemandem eine Rechtsmacht zu eigenem Recht übertragen wird, bei deren Gebrauch er sich ganz oder doch zum Teil durch ein fremdes Interesse, das des Gebers oder das eines Dritten, leiten lassen soll.

In Wahrheit ist die dingliche Herrschaft des Salmannes keine unbeschränkte. Mit großer Bestimmtheit hat dies Heusler erkannt und ausgesprochen. Vom römischen Fiduciar wissen wir, daß das ihm anvertraute Gut seiner vollen dinglichen Verfügung unterlag. Machte er von seiner Rechtsmachtstellung entgegen den Bestimmungen des pactum fiduciae Gebrauch, so hatte er lediglich die infamierende persönliche Klage des Treugebers zu gewärtigen.[26] Ganz anders der deutsche Treuhänder. Allerdings erlangt auch er durch die erfolgte Tradition seitens des Tradenten eine dingliche Rechtstellung, eine Gewere. Damit ist aber der materielle Inhalt seines Rechts noch nicht bezeichnet.[27] Wie es eine Gewere zu Eigen, zu Leibzucht, zu Satzung, zu Lehen und zu Vormundschaft giebt, so auch nach dem vereinbarten Umfang ein dingliches Recht des Salmannes.[28] Heusler weist zur Begründung dessen darauf hin, daß in den Urkunden niemals von einem vollen Verzicht des Tradenten auf alle Ansprüche am Gute, also von einer eigentlichen Auflassung die Rede ist. Insbesondere findet bei der bedingten Treuhandbestellung (oben unter Ziffer 5) wegen des Rückfalls des Gutes bei Deficienz der Bedingung weder Auflassung

---

[24] Merkel, ZRG., II, 146; Bewer, sala traditio vestitura, 76 ff.

[25] A. a. O., 95.

[26] Dernburg, Pandekten [5], I, 644.

[27] Heusler, Institt. I, 219.

[28] Albrecht, Gewere, S. 252 hat auf Grund der bayerischen Quellen bemerkt, daß von einem materiellen Einflusse der Salmannschaft auf den Charakter des Rechts keine Spur zu finden sei. Dies gilt naturgemäß nicht von der älteren Treuhand, die dem Salmann eine das dingliche Recht des Treugebers, namentlich dessen Verfügungsfreiheit, in weitem Maße beschränkende dingliche Rechtsmacht einräumt.

noch Investitur satt, sondern lediglich Tradition, d. h. Übertragung eines Gutes in die Gewalt und Herrschaft des Erwerbers im Umfange der Bedingung der Übergabe.

Zu der sachenrechtlichen Macht des Treuhänders, die ihn zur Verfügung über das Gut gegenüber Dritten legitimert, tritt eine obligationenrechtliche Seite hinzu: die Verpflichtung des Salmannes, den Willen des Tradenten zu erfüllen. Eine schuldrechtliche Verbindlichkeit des Treuhänders wird von den Neueren durchweg angenommen,[29] über die Natur derselben aber haben sich wesentlich bis jetzt nur Heusler und Schultze geäußert.

Heusler führt aus: Durch die Tradition erlange der Salmann eine Herrschaft über das Gut und damit ein dingliches Recht, welches demjenigen des Vormundes am Mündelgute gleichkomme. Der Salmann sei der Vormünder über das Gut.[30] Obligationenrechtlich aber sei die sponsio oder fides facta an den Tradenten.[31] Durch dieselbe verpflichte sich der Salmann, nur nach Maßgabe des ihm erteilten Auftrages verfahren zu wollen. Dieses Versprechen sei kein formloses, sondern in die streng verpflichtende (ursprünglich exekutivische) Form der fides facta gekleidet, der mit der römischen Stipulation dem Wesen nach nahe verwandten, einseitigen persönlichen Verpflichtungserklärung des älteren deutschen Rechts.[32] Nach dieser obligatorischen Verpflichtungserklärung trage das Institut den technischen Namen fidelis manus,

[29] Merkel, ZRG. II, 147; Stobbe, ebenda, VII, 426; Bewer, sala u. s. w., 77, Note 8.

[30] Allerdings ist Heusler in diesem Zusammenhange ein lapsus calami unterlaufen, auf den schon Schultze, Treuhand, 77, Nr. 2 aufmerksam gemacht hat. Insitutionen I, 219 heißt es, der Tradent habe sich während seiner Abwesenheit der Nutzungen des Gutes nicht begeben wollen und also die Gewere behalten, während auf S. 220 ebenda das Recht des Salmannes demjenigen des Vormunds gleichgestellt wird, letzteres aber nach Institt. II, S. 19 nur dann besteht, insofern dem Vormund wirklich die Gewere, d. h. die Nutzung an den Mündelgütern zukommt. Vgl. auch Institt. II., 495. Man wird konsequenterweise dem Treuhänder des älteren Rechts thatsächlich die Gewere und Nutzung einräumen müssen, soweit seine Rechtsmacht reicht, insbesondere soweit er nicht durch Nießbrauchvorbehalt des Tradenten und sodann durch die fides facta beschränkt ist. Immer wird in alter Zeit durch äußere Besitzergreifung die Gewere des Salmannes konstatiert, wie wir schon an der sessio triduana der fränkischen Affatomie sehen. Vgl. oben sub Ziffer 1. Ein Beispiel der jüngeren Zeit findet sich bei Heumann, Opuscula, S. 317: Henricus de Mulvingen predium suum in liberas manus Henrici comitis de R. in proprietatem tradidit et ... idem Henricus noster advocatus idem predium in sua annum et diem continuit potestate et postmodum S. Nicolao ad servitium fratrum absque ulla delegavit contradictione.

[31] Heusler, Institt. I, 221.

[32] Heusler, Institt. II, 242f.

d. i. Treuhand. Mit Erfüllung des Auftrags werde auch die Verpflichtung des Salmannes erfüllt. So sei nach allen Seiten Recht und Pflicht des Salmannes bezüglich seiner Vertretung des Gutes und der Verfügung darüber durch den Umfang der traditio und der fides sponsionis festgestellt. Seinerseits bewirke der Salmann die Übergabe des Gutes an den Destinatär durch Auflassung, d. h. resignatio des Grundstücks an diesen.

In dieser Weise stellt sich Heusler auf einen Standpunkt, der zwischen einseitiger Betonung der dinglichen Rechtsmacht des Treuhänders und einer ebenso einseitigen obligationenrechtlichen Konstruktion des Rechtsverhältnisses die Mitte hält.

Im Resultat kommt Schultze[33] wesentlich zu denselben Aufstellungen wie Heusler. Auch nach ihm handelt es sich bei der Salmannbestellung im Gegensatz zu Verkauf und Schenkung nicht um Übertragung des vollen eigenen Rechts, des unbeschränkten Eigentumes, vielmehr entsagt der Geber seinem dinglichen Recht an den tradierten Objekten nicht gänzlich, sondern behält davon etwas für sich bezw. seine Erben zurück. Auch für das langobardische Rechtsgebiet weist er an zahlreichen Fällen nach, daß bei der Übergabe des Gutes an den Salmann der Auflassungserklärung keine Erwähnung geschieht, darin die Heusler'sche Meinung bestätigend. Allein er gelangt zu diesem Resultate auf anderem Wege. Er beantwortet die Frage, ob der Salmann ein beschränktes dingliches Recht an der Sache oder selbst volles Eigentum besitzt, in letzterem Sinne. Übereinstimmend mit Huber,[34] nimmt er für die alte Zeit an, daß eine Eigentumsübertragung durch den Salmann an den Destinatär nicht verstanden worden wäre, wenn nicht der tradierende Salmann selbst Eigentum besitzt. Aber er knüpft das Eigentum an die in der lex traditionis liegende dingliche Beschränkung.[35] Der Auftrag des Tradenten an den Salmann bildete die Resolutivbedingung, welche über dem Schicksal des Sal-

[33] Treuhand, 76 ff.

[34] Die Bedeutung der Gewere im deutschen Sachenrecht, Festgabe für Halle, Bern 1894, 54 ff., namentlich S. 61, Nr. 143. Hier bezweifelt Huber, ob in alter Zeit der Tradent gegenüber dem Salmann ein Rückforderungsrecht der Sache je besessen habe, besonders da das Geding nicht offenkundig zu sein pflegte. Er weist darauf hin, daß der Salmann eine manus fidelis war, der man sich gerade dann anvertraute, wenn man noch nicht bekannt machen wollte, welchem Dritten das Gut bestimmt sei. Eine solche unverbindliche Form des Auftrags für den Salmann ist aber nur in Form einer Auflage denkbar. Die Beispiele aus historischer Zeit bedingen das Recht des Salmannes durch das Geding des Vertrags oder hinzutretende fides facta.

[35] Schultze, Treuhand, 68.

manneigentums schwebte, eine mit dinglicher Kraft ausgestattete Bedingung, bei deren Nichterfüllung die ganze Rechtsstellung des Salmannes den Angriffen der bedachten und der gesetzlichen Erben unterlag. Die Wirkung dieser Resolutivbedingung beruhte auf der allgemeinen germanischen Rechtsanschauung, daß Verträge zu Gunsten Dritter diese Dritten selbst berechtigen.[36] So habe der Salmann zwar volles Eigentum besessen, dieses aber sei resolutiv bedingt gewesen.

Es frägt sich, ob nicht beide Anschauungen neben einander bestehen können, wie denn auch Schultze[37] selbst sich nicht direkt gegen Heusler wendet, sondern durch seine Wortfassung die Möglichkeit zugiebt, daß das, was er aus den langobardischen Quellen schöpfte, einem älteren Rechtszustand angehöre. So scheint es auch in der That zu sein. Die fides facta unserer deutschen Quellen ist ein Gebilde jüngerer Zeit.[38] Erwägt man, daß im langobardischen Recht vorzugsweise angesehene Geistliche das Amt des Treuhänders übernahmen, so erklärt sich aus der von Schultze treffend hervorgehobenen Unterwerfung unter die kirchliche Autorität leicht, warum hier das Rechtsinstitut eine der Rechtsmachtseite entsprechende Ausbildung der Treuhandpflichten nicht erfahren hat und die Überwachung der Ausführung der zu treuer Hand aufgegebenen Vermächtnisse sich als Thätigkeit der kirchlichen Verwaltungsorgane und des sich allmählich entwickelnden Kirchenrechts darstellt.[39] Trotzdem kann nördlich der Alpen nachmals infolge der immer weiter greifenden Verbreitung des formellen einseitigen Schuldversprechens der fides facta auch auf landrechtlichem Boden eine Rechtsentwicklung sattgefunden haben, wie sie Heusler nachzuweisen sucht.

Nur in dem einen Punkt vermögen wir Heusler nicht Recht zu geben, daß er schon für die ältere Zeit sich das dingliche Recht des Salmannes als eine Gewere zu Vormundschaft vorstellt. Er scheint hier zu sehr von der späteren Entwicklung des Instituts beeinflußt zu sein, die, wie wir alsbald sehen werden, vormundschaftsähnliche Schutz- und Gewaltverhältnisse geschaffen hat. Die ältere Treuhand läßt sich am besten von rein sachenrechtlichen Gesichtspunkten erkennen.

Als normale Beendigungsgründe der Rechtsmacht des Salmannes sind die Ausführung des ihm aufgetragenen Geschäfts durch Tradition

---

[36] Hübner, donationes post obitum, 67 f., 126 f.; Brunner, Forschungen, 546 f.

[37] A. a. O., 77.

[38] Die Hauptmasse der bayerischen Salmannurkunden fällt in das zehnte bis dreizehnte Jahrhundert.

[39] Schultze, a. a. O., 144 f.

und Auflassung des Gutes an den Destinatär, sowie die Rückgabe des Gutes bei nicht eingetretener Bedingung (oben unter Ziffer 5) bereits erwähnt worden. Sehr fraglich muß es erscheinen, ob dem Tradenten das Recht des freien einseitigen Widerrufs zustand. Heusler[40] neigt zur Bejahung der Frage. Fürs langobardische Rechtsgebiet kommt Schultze aus überzeugenden Gründen zur Annahme prinzipieller Unwiderruflichkeit.[41] Auch Beseler war schon dieser, mit der vorwiegend sachenrechtlichen Konstruktion des ganzen Rechtsverhältnisses viel besser übereinstimmenden Meinung.[42] Eine mehrfach diskutierte Frage ist endlich, ob die Befugnisse des Salmannes sich auf dessen gesetzliche Erben übertrugen. Beseler[43] und Stobbe[44] nahmen die Vererblichkeit an, Heusler schweigt sich über die Frage aus. Abgesehen davon, daß die Sache in älterer Zeit seltener praktisch geworden sein dürfte, schließe ich mich in diesem Punkte Schultze[45] an, der die Vererblichkeit der Treuhänderbefugnisse ablehnt, indem er die mit der Treuhandbestellung verknüpfte, dinglich wirksame Resolutivbedingung der auftragsgemäßen Durchführung der Treuhänderschaft im Augenblick des Todes des Treuhänders existent werden läßt, was den Rückfall aller Befugnisse an den Machtgeber oder dessen Erben begründete. Wo schon in der älteren Zeit im Interesse der erhöhten Sicherheit der Durchführung der in treue Hand gelegten Vergabung mehrere Treuhänder bestellt wurden, haben wir ein Verhältnis der gesamten Hand vorliegend, in welchem nach Wegfall eines Treuhänders den Übriggebliebenen die Ausführung der Verfügung oblag.[46] Erst das neuere Salmannenrecht gelangte aus unten darzulegenden Gründen zu weitgehender Vererblichkeit der Salmann-Befugnisse.

§ 2.

Das neuere Salmannenrecht.

Den Gegensatz zwischen den älteren Entwicklungsphasen der Treuhand und dem neueren Salmannenrecht haben wir bereits näher dahin gekennzeichnet, daß bei der älteren Treuhand der Treuhänder in jedem Falle begriffsgemäß Mittelsperson ist, d. h. ein ihm über-

---

[40] Heusler, Institt. I, 216; vgl. auch Stobbe, ZRG. VII, 423.
[41] A. a. O., 60f.
[42] Beseler, Erbverträge I, 268.
[43] A. a. O., S. 268f.; 283.
[44] Stobbe, ZRG. VII, 427.
[45] Schultze, Treuhand, S. 134.
[46] Beseler, Erbverträge, I, 283; Schultze, Treuhand, 203.

tragenes Gut gemäß der von ihm übernommenen Verpflichtung über kurz oder lang an einen Dritten, den Destinatär, herauszugeben, bezw. dem Treugeber zurückzustellen hat, während alle jüngeren Formen des Salmannenrechts nicht die Vermittlung des Gutes durch den Salmann an einen Dritten zum Gegenstand haben, sondern sich als reine Schutz- und Gewaltverhältnisse für den Berechtigten ohne jede unmittelbare Veräußerungsabsicht darstellen. Das Treugelübde legt der Salmann dem eigentlich Berechtigten gegenüber ab, das Gut nimmt er von dessen Rechtsgeber für ihn oder mit ihm auf. Die oberste Aufgabe des Salmannes war jetzt seine Pflicht, den Treugeber in seinem Besitze zu schützen und ihn gegen Angriffe auf das Gut seitens dritter Personen zu verteidigen.[1] Auf diese Weise tritt der Pflichtenkreis des Salmannes gegen früher viel mehr hervor, um alsbald die Rechtsmachtseite zu überwiegen. Der Wunsch nach möglichster Sicherheit ihrer Rechtsstellung veranlaßte vielfach Kirchen und Klöster, mächtige Männer als Salleute über ihre Güter beizuziehen, die schon durch ihr Ansehen chikanöse Personen vor ungerechtfertigten Prozessen zurückschreckten.[2]

Wenn aber auch das Schutzverhältnis ein allen Formen des neueren Salmannenrechts gemeinsames Moment ist, so scheidet sich dasselbe doch wesentlich in zwei Richtungen. Davon dient die eine, wie Heusler, und vor ihm Stobbe, richtig bemerkt haben, lediglich dem Zwecke der erhöhten Gewährschaft. Die andere Gattung ist außerdem dazu bestimmt, bei Vorliegen irgend eines rechtlichen Mangels in der Person des Berechtigten einen den gesetzlichen Erfordernissen genügenden Vertreter ihm zur Seite zu stellen.

1. Die erstere Art gelangte zur Ausbildung in dem vorwiegend bayerischen Gebrauche, für alle Güter Salleute zu haben.[3] Gewohnheitsmäßig hatten hier die Liegenschaften einen ständigen Salmann erhalten, durch welchen alle Verfügungen und Veräußerungen mußten vollzogen werden. Ohne Rücksicht auf künftige Tradition hatte jeder Grundeigentümer seinen Salmann, der das Gut vor Gericht vertrat; nur war es natürlich, daß seine Mitwirkung auch in Anspruch genommen wurde, wenn es zu einer Veräußerung kam. Durch diese Anwendung des Salmannenrechts wurde eine erhöhte Sicherheit dafür erzielt, daß

---

[1] Stobbe, ZRG., VII, 418.

[2] Stobbe, a. a. O., 418 f.; Merkel, ZRG. II., 150 f.; Zöpfl, Rechtsaltertümer, II, 290. Daselbst in einer Urkunde von Berchtesgaden die Stelle: Haec autem abnegatio eiusdem allodii facta est in manus tam potentis viri (eines Grafen), ut posteris utriusque partis maior auctoritas enitescat.

[3] Heusler, Institt. I, 222; Stobbe, ZRG., VII, 428 ff.

kein Unberechtigter über ein solches Gut verfügte. Der Salmann kannte die dinglichen Verhältnisse des Grundstückes genau, er lieh keinem Unberechtigten seine Hand, er war, wie ein gern gehörter Ausdruck besagt, das lebendige Grundbuch des Gutes.

Daher darf es nicht wunder nehmen, wenn in Gegenüberstellung zum vollfreien Eigen in der Beiziehung des Salmanns eine Verstärkung der Rechtsmacht des Eigentümers und eine Erhöhung seiner Gewährschaft erblickt wurde. Insbesondere wird diese Anschauung durch ein bekanntes bayerisches Weistum vom Jahre 1442 vertreten, welches lautet:[4]

«Aber salmannische aigen sey ain solch guett, das besser sey, dan anders freis aigen, wan man habs von je und je gesaalt von ainem pauren, der dann salmann gewesen seye, als zu ainer bestättung der gewehrschaft. Und wan ainer ain salmannisch aigen in der gewehr gehabt hab Jahr und Tag, so hab er sein gewehr durchsessen und weder ander brieff noch sigill darumb bedurft.»

Wir sehen aus den Schlußworten deutlich, daß die Fertigung durch Salleute völlig die Stelle der gerichtlichen Fertigung sowie der Ausstellung von Kaufbriefen vertrat.

Klöster und Kirchen nahmen ihre Güter meist durch die treue Hand angesehener Herren auf, selbst der Herzog wurde um diesen Dienst angegangen.[5] Der einfache Bauer hatte als Salmann einen freien Markgenossen derjenigen Gemeinde, in welcher das «gesalte» Grundstück belegen war. Zwei Dinge sind diesem bayerischen Salmannenrecht eigen: Nicht mit dem Salmann verfügt der Berechtigte über das Gut und veräußert dasselbe, sondern durch den Salmann;[6] nicht um Ergänzung eines rechtlichen oder thatsächlichen Hindernisses in der

---

[4] Beseler, a. a. O., 274 f.

[5] Monumenta Boica, 28 b, 272: Der Pfalzgraf von Bayern läßt ein Grundstück an die Kirche von Passau auf: quam etiam donationem per manum Lodowici ducis Bawariae, qui et eiusdem proprietatis est salmannus, . . . ecclesie tenetur certissime roborare. Monumenta Boica, 28 b, 322: Der Pfalzgraf bestätigt eine Schenkung per manum meam, presertim cum et huius proprietatis salmannus fuerim . . . sub distinctione illius juris, quod vulgo salmannes reht dicitur. (Urkunde von 1227.)

[6] Bayerische Urkunde o. J. Heumann, Opuscula 305: Predium dedit idem comes F. Eberhardo de Sunzingen, delegans illud in manus Hartwici comitis de C., servandum per eundem Eberhardo aut dadum, quomodo ipse vellet. Später kauft eine Kirche das Gut von Eberhard: suscipientes delegationem eius hoc modo. Gerhardus comes filius prefati Hartwici . . . . delegavit idem predium in manus Wernheri de Gibestorf, delegandum per eum ecclesie u. s. w. Weitere Beispiele siehe bei Stobbe, ZGR. VII, S. 428 f., N. 44—46.

Person des Destinatärs, sondern lediglich um die Erhöhung seiner Gewähr am Gute handelt es sich.[7]

2. Die zweite Art des neueren Salmannenrechts vereinigt ein Schutzverhältnis mit der Beseitigung eines rechtlichen Hindernisses: Der Salmann wurde geradezu zu Vormundschaftszwecken verwendet.[8] Man könnte sagen, es sei in diesen Fällen Salmann eine mit Vogt oder Vormund identische Bezeichnung. Bei näherem Zusehen ergiebt sich aber der Gegensatz zum gesetzlichen Vormund der alten Zeit sofort.

Bis jetzt ist die Verwendung des Rechtsinstituts der Salmannen in diesem Sinne nur aus Quellen des alemannischen Rechtsgebietes, vorzüglich aus den älteren Freiburger Stadtrechtsaufzeichnungen, in der Litteratur belegt.[9] Es enthält nämlich der Freiburger Stiftungsbrief in einem seiner Zusätze (§ 48) die Bestimmung:[10]

«Si quis in extremis positus liberos suos alicui commiserit, et ille mercedis causa malefecerit eis: si testibus convincetur, corpus erit burgensium et bona sua domino sunt adiudicanda, et qui post eum a patre proximus fuerit, curam habebit eorundem puerorum. Salmannus autem usque ad XII annos et amplius, donec ipsi non poposcerint, eos habebit in cura.»

Noch deutlicher drückt sich die deutsche Fassung dieser Stelle im Stadtrecht von 1293[11] dahin aus:

«Swer sinen kinden sallúte sezet, swie die sallúte dur miete den kinden úbel tuont, werdent si des bezúget, so ist der lip der burger und das guot des herren. Und swer darnach der neheste vattermag ist der kinde, der sol ir pflegen, unzit daz sú zwelfierig werdent, und fúrbaz alle diewile, so sie nút ufheischent irn sal. Ein tohter enmag sin aber nút ufgeheischen, nuwent si wandele ir leben, oder si bewere, daz der salman ir ungetrúweliche habe gepflegen.»

---

[7] Später scheint allerdings die Beziehung zwischen Salmann und Treugeber auch in den bäuerlichen Verhältnissen des bayerischen Rechts als Gesamthand aufgefaßt worden zu sein; jedenfalls schwand die alte Bedeutung des Instituts aus dem Gedächtnisse. Das thatsächliche Bild des Rechtsverhältnisses führte dahin, daß in den Urkunden mehr und mehr von einem Verfügen mit Willen und Hand des Salmannes geredet wird, statt des früheren, richtigen durch den Salmann. Aus diesem Grunde nähert sich das bayerische Salmannenrecht demjenigen der Stadtrechte sehr, von welchem unten zu handeln ist.

[8] Heusler, Institt. I, 223.

[9] Stobbe, ZRG., VII, 329 zu Nr. 48. Vgl. auch Grimm, Rechtsaltertümer[4], I, 640 f. sub Vormundschaft.

[10] Hier mitgeteilt nach Keutgen, Urkunden zur städt. Verf.-Gesch., 123.

[11] Gengler, Deutsche Stadtrechte des Mittelalters, 136.

Der Salmann steht hier in offenbarem Gegensatze zum nächsten Vatermagen, dem «geborenen» Vormund des alten Rechts.[12] Wir haben in ihm die älteste Form einer tutela testamentaria, einen «gekorenen» Vormund vor uns.[13] Von diesem Gesichtspunkte aus wird die Verwendung des Namens sofort verständlich. Der Erblasser hat einen Freund oder Verwandten (nicht den nächsten Schwertmagen) zum Treuhänder über das Vermögen seiner unmündigen Kinder und — wie die Beispiele zeigen — häufig auch zum Vogt seiner Wittwe bestimmt. Der Salmann hatte das Vermögen der Kinder, bis sie zu ihren Jahren gekommen und fernerhin, bis sie dessen «Sal aufheischen», d. h. dessen Herausgabe verlangen, zu treuer Hand zu verwalten und es ihnen alsdann auszufolgen.

Soweit klingen auch in dieser Form die alten Motive der deutschen Treuhand nach gleich jenen Fällen, wo der sofortigen Übergabe an den Destinatär dessen Abwesenheit entgegensteht. Aber nach der dinglichen Seite ist das alte Bild vollständig verwischt. Der Salmann handelt nicht mehr für den Mündel oder die Wittwe, sondern mit denselben, seine Thätigkeit ist zu einer auctoritatis interpositio herabgesunken. Kind und Wittwe stellen die Urkunden aus, der Salmann bestätigt lediglich die Thatsache seiner Mitwirkung durch Siegelung und Siegelvermerk im Text. Das der neuen Vormundschaft innewohnende Moment des Schutzes und der Fürsorge für Handlungsunfähige[14] liegt klar am Tage.[15] So sehr ist die Pflichtenseite gegenüber der Rechts-

---

[12] Heusler, Institt. II, 492 ff.

[13] Heusler, Institt. II, 499; Schroeder, RG.[3], 733.

[14] Heusler, Institt. II, 498 f.

[15] Von bisher unbeachteten Fällen der Freiburger Praxis seien aus der Oberrh. Zeitschrift im Nachfolgenden mitgeteilt:

1299 (Freiburg im Breisgau) Albrecht von Falkenstein urkundet, er sei seiner Schwägerin und ihren Kindern bei einer Schenkung, die sie machten, «gegeben ze einem rechten salmanne mit rechtem urtaile vor minem und irem herren graven Egen von Friburg». Fall einer obrigkeitlichen tutela dativa, zu welcher mithin sich die Bestimmung des Freiburger Stadtrechts in extensiver Auslegung verwenden ließ. Mone, ZGO., XI, 180 f.

1300, Dez. 5, Kenzingen (bei Freiburg). Heinrich von Rappoltstein verkauft dem Kloster Thennenbach eine Gült von drei Mark ab dem niederen Hof zu Langenbogen. Verkäufer urkundet, daß der Verkauf geschehen sei «mit willen und gehellunge graven Cůnrades von Friburg, mins salmanns, den ich zů salman nam wonde ich under minen jaren waz mit urteilt vor geriht ze Kenzingen». Bezüglich dieses Falles gilt dasselbe, was zum vorigen gesagt ist. Mone, ZGO., XI, 246 f.

1301, März 23, Freiburg im Breisgau. Frau und Söhne des Ritters Schnewelin geben ihre Einwilligung zu der Vertauschung des Hofes zu Schliengen gegen

machtstellung in diesen Treuhandverhältnissen in den Vordergrund gerückt, daß an die Nichterfüllung des Treuversprechens nicht nur der Verlust des dinglichen Rechts des Salmanns geknüpft ist: Todesstrafe und völlige Vermögenskonfiskation harren des treulosen Salmanns.

3. Wir kommen zum Thema. Die Naturalwirtschaft des deutschen Mittelalters mit ihrer vorwiegenden Wertschätzung des liegenschaftlichen Vermögens führte unter dem Einfluß alter Vorstellungen von der Rechtlosigkeit des Nichtstammesgenossen dazu, den Grundbesitz der wirtschaftlichen Verbände deren Gliedern zu erhalten und alle Fremden von dem Erwerb liegenschaftlichen Eigens auszuschließen. Schon die lex Salica ließ den Erwerb eines Grundstücks in einer Gemeinde durch einen Auswärtigen an dem Widerspruch eines einzigen Dorfgenossen scheitern.[16] Es kam zur Ausbildung des sogen. Abtriebsrechts gegen Ausmärker.[17] Die ursprüngliche Rechtlosigkeit der Auswärtigen hatte sich zwar beschränkt, aber sie erschwerte immer noch nicht allein den Grundeigentumserwerb, sondern auch den Betrieb von Handel und Gewerbe. Sie kam namentlich auch darin zum Ausdruck, daß die Verlassenschaft fremder Insassen eingezogen oder nur mit Abzug einer sehr beträchtlichen Steuer (gabella hereditatis) an die Erben ausgefolgt wurde.[18]

In den Städten trat das rein landwirtschaftliche Moment in den Hintergrund, wenn auch nicht soweit, daß es keine Rolle mehr gespielt hätte. In erster Linie wurde hier eine den bäuerlich-landrechtlichen

---

die Burg Landeck und verzichten auf alle ihre Rechtsansprüche an demselben. «Ich Jacob von Núwenburg der Sermenzer und ich Cůnrat Sneweli, des vorgenanten Johannes brůder, rittere, wan wir sallúte waren der vorgenanten frŏwen und ir kinde, veriehen, das es mit unserme willen geschen ist, und darumbe so henken wir únserú ingesigele ze ainem urkúnde an disen brief». ZGO. XV, 238 f.

1311, November 15, Freiburg im Breisgau. Sophie, des Ritters Hermann von Weisweil Wittwe, ihre 5 Kinder, «unde ich Wernher von Hunewilre ein ritter, der selben frowen fro Sophien, miner swester ir, und ir vorgenanten Kinde salmann» verkaufen an Kloster St. Märgen, um Nachlaßschulden des verstorbenen Ritters Hermann von Weisweil zu decken, ihre Güter in Wellingen. ZGO. XII, 82 f.

Um einen gekorenen Vormund handelte es sich in allen Fällen. Die Ernennung der in den beiden Urkunden gerichtlich bestellten Salleute erfolgte jedenfalls auf Mutung der Treugeber. Vgl. auch Schreiber, Urkundenbuch der Stadt Freiburg I, 117, Nr. 47.

16 Heusler, Institt. I, 147.

17 Schroeder, RG. 3, 272.

18 Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts 3, Berlin 1893, Bd. I, § 42; Heusler, Institt. I, 147.

Verhältnissen analoge Entwickelung in den Stadtrechten durch die Thatsache bedingt, daß die Teilnahme an den politischen Rechten der Bürgerschaft auf dem Grundbesitz beruhte und daß aus dem Grundbesitz Verpflichtungen politischer Art entsprangen.[19] In letzterer Hinsicht ist insbesondere darauf hinzuweisen, welch schwere finanzielle Lasten in den ersten Jahrhunderten der städtischen Entwickelung der an Zahl nirgends sehr großen Bürgerschaft aus der Errichtung der Befestigungsanlagen erwuchsen, um zu verstehen, weshalb die Teilnahme an dem durch dieselben geschaffenen Schutze nicht ohne weiteres jedem Fremden eingeräumt wurde. Um Grundbesitz zu erwerben, mußte der Neuanziehende entweder auf dem Lande wie in der Stadt zum Genossen von der Gemeinde aufgenommen sein oder sich jedenfalls bereit erklärt haben, die auf dem Grundbesitz lastenden Gemeindeverpflichtungen zu tragen.[20] So kam es auch in den Städten dahin, daß zum persönlichen Erwerb städtischen Eigens nur die Bürger legitimiert waren, während Fremden, Klöstern und Stiftern, den Geistlichen und den Juden, in Rücksicht auf ihre allgemeine rechtliche Stellung der Erwerb von Grundstücken an sich verschlossen war.[21]

Es mußte sich aber ein Mittel finden, welches Neuzuziehenden ebenso wie den anderen erwähnten Klassen dennoch die Möglichkeit liegenschaftlichen Erwerbs eröffnete, wenn und soweit die Bürgergemeinde dabei nicht Gefahr lief, hinsichtlich ihrer steuerlichen Rechte am Gute in Schaden zu kommen. Hier bot das Rechtsinstitut der Salmannen hülfreiche Hand. Gleichwie ein Auswärtiger, der in einem grundherrlichen Hofe ein Gut erwarb, dafür einen Träger bestellen mußte, welcher die Hoflasten trug und entrichtete,[22] mußten Fremde, wenn sie in der Stadt Liegenschaften erwarben, hiefür einen Salmann stellen, der der Stadt für die Entrichtung der auf dem Grundstück ruhenden gemeindlichen Lasten Gewähr bot. Nicht, wie man früher wohl vermeinte, als Mittel, das Verbot der Liegenschaftsveräußerung an Auswärtige zu umgehen, kam das Salmannenrecht in den Städten

[19] Vorläufig Stobbe, Handbuch I, 349, § 42.

[20] Nach Stobbe, Handbuch I, 350, § 42 herrschte seit dem Ende des 13. Jahrhunderts die Tendenz, die Nichtbürger von dem Erwerb von Grundstücken auszuschließen. Im 16. Jahrhundert stand dieselbe nach ihm in vollster Blüte. Der zweite Satz wird sich auch als für Konstanz richtig erweisen, dagegen ist der Beginn dieser Bestrebung dort bis in die zweite Hälfte des 12. Jahrhunderts zurückzuverfolgen. Das Nähere siehe unten.

[21] von Maurer, Geschichte der Städteverfassung in Deutschland, Erlangen 1870, II, 768 f.

[22] Heusler, Institt. I, 223. Vgl. auch Tragerei und Einzinserei ebenda Bd. II, 186 f.

auf.[23] Das Stadtrecht selbst gab dieses Mittel an die Hand, um dadurch Auswärtigen und überhaupt Nichtbürgern den Besitz städtischer Grundstücke zu ermöglichen.[24]

Sehen wir uns um, was über dieses neuere städtische Salmannenrecht bis jetzt bekannt ist.

Das Rechtsbuch nach Distinktionen I, 48 d. 4 enthält bei Besprechung des vielfach seit dem 13. Jahrhundert vorkommenden Stadtrechtssatzes, daß weder Mönche noch Gäste Erbgut erwerben dürfen, die hieher wichtige Stelle:[25]

«Man mag is obir en wol setzen zcu pfande wedder zcu losene adder on eyne lipczucht dorane machen adder verkouffen; doch also, daz dorobir vormunden an gerichte und in rate werden gemacht, dy der stad rechtes dovon phlegen, wen sich daz geborth».

Als Vormund wird hier der Salmann bezeichnet sowie die Beiziehung mehrerer Salleute ins Auge gefaßt, Dinge, die auf ein Schutz- und Gewaltverhältnis im mehrfach angedeuteten Sinne hinweisen.

Von einzelnen Städten, die das Salmannenrecht in dieser Bedeutung aufnahmen, sind bis jetzt erst die Verhältnisse in Lübeck, Hamburg, Kiel, Frankfurt am Main und Nürnberg zur allgemeinen Kenntnis gelangt.[26]

Lübeck kannte frühzeitig die Einrichtung des Grundbuches.[27] Bis ins 16. Jahrhundert herab war hier der Verkauf, die Vergabung und die Verpfändung von Liegenschaften an Nichtbürger, insonderheit an Geistliche, nicht verboten, sie durften ihnen aber nicht im Oberstadtbuch (Grundbuch) zugeschrieben werden. Die Zuschreibung geschah ad fideles manus, zu treuer Hand von Bürgern an Stelle des Berechtigten. Nur im Niederstadtbuch, welches etwa den heutigen Beiakten zu den öffentlichen Büchern entsprach und Erläuterungen zum Oberstadtbuch enthielt, bekannte der eingetragene Bürger, daß die ihm in jenem zugeschriebene Liegenschaft veraciter et juste einem bestimmten

---

[23] Stobbe, Handbuch³, Bd. I, 350, § 42, Nr. 9.

[24] Das hebt mit Recht Heusler, Institt. I, 223 hervor. Schon die von Stobbe erkannte Thatsache, daß der Gebrauch zeitweilig, und zwar gerade in der älteren Zeit von den Stadtrechten sanktioniert wurde, hätte den gen. Verfasser von seiner Annahme abbringen müssen.

[25] Hier mitgeteilt aus Stobbe, ZRG., VII, 432.

[26] Stobbe, Handbuch, II³, 297, § 96.

[27] Vgl. hierher und für das Folgende Stobbe, Handbuch, II³, 297, § 96; Derselbe, ZRG., VII, 433; Rehme, ZRG., Neue Folge XVIII, 195 ff.

Nichtbürger gehöre (appertinere) und ihm, dem Bürger, lediglich zu treuen Händen für diesen Nichtbürger zugeschrieben sei.[28]

In völlig gleicher Weise wurde das Recht in Kiel gehandhabt. Das Kieler Erbebuch[29] enthält ebenfalls Einträge, inhaltlich deren die Grundstücke der Nichtbürger zu treuer Hand von Bürgern eingetragen wurden.[30]

Die Zwecke des städtischen Salmannenrechts offenbaren mit besonderer Klarheit die Hamburger Quellen.[31] Auch hier wurden, wenn Nichtbürger oder Auswärtige Grundstücke in der Stadt erwarben, in dem Stadterbebuch Bürger mit der Bemerkung eingetragen, daß sie nur Besitzer zu treuer Hand seien. Die Sache war Gegenstand von streitigen Auseinandersetzungen zwischen dem Hamburger Domkapitel und dem Rate. Überhaupt scheint hier, wie wohl auch anderwärts, die Entwickelung des Rechtsinstituts der Salmannen vorwiegend durch das Bestreben beeinflußt worden zu sein, dem weiteren Umsichgreifen des geistlichen Grundbesitzes einen Damm zu setzen. Derselbe trat nämlich mit dem auf die alten Immunitätsprivilegien gestützten Anspruche auf, von allen öffentlichen und gemeindlichen Abgaben und namentlich auch von der Grundsteuer frei zu sein. Es versteht sich daher, wie das Domkapitel nicht sofort sich dem neu eingeführten Salmannenrecht fügen wollte und es darüber zu Prozessen kam. Die Sache endete zu Gunsten der Bürgerschaft. Im Jahre 1337 mußte sich die Geistlichkeit in einem Vergleiche mit dem Rate dazu bequemen, auf ihre Steuerfreiheit bezüglich neu zu erwerbender Liegenschaften Verzicht zu thun und das Salmannenrecht als für sie verbindlich anzuerkennen. Die sehr lehrreiche Bestimmung lautet:[32]

«Item permittimus, clericos domus seu possessiones in civitate constitutas comparare sub eisdem oneribus et conditionibus, quibus nostris civibus permittitur, dummodo alicui nostratum civium ad manus

---

[28] Ein Beispiel aus Pauli, Abhandlungen aus dem lübischen Recht, I, 62 (a. a. 1383). «Illa proprietas est mihi adscripta ad fideles manus in forma bonorum mobilium et mercatoriorum, et prescripta proprietas domus non attinet mihi, sed iuste pertinet H. C., qui eam emit, et personaliter persolvit cum sua propria pecunia, et ideo dictam proprietatem domus do et resigno dicto C. aut cui ipse dederit vel vendiderit.»

[29] Reuter, Das Kieler Erbebuch (1411—1604), Kiel 1887.

[30] Auch hierfür ein Beispiel aus Reuter, Nr. 9 de anno 1411: «Illa hereditas . . . . pertinet domino Hermanno Bergh presbitero . . . . Et est adscripta ad fideles manus Curd Bruers».

[31] Stobbe, ZRG., VII, 433 f.; Baumeister, Hamburger Privatrecht, Bd. I, S. 205—210.

[32] Stobbe, a. a. O.

ipsorum clericorum adscribuntur, per quem debita et solita onera supportentur.»

Wir kommen zum Nürnberger Recht. Für Nürnberg hat Stobbe[33] die Behauptung aufgestellt, daß hier die Veräußerungen regelmäßig mit Salmannen erfolgt seien, daß jeder Grundbesitzer seinen Salmann gehabt habe. Wir hätten alsdann in diesem Nürnberger Salmannenrecht lediglich eine Übertragung des unter Ziffer 1 erörterten bäuerlichen Gebrauchs der beständigen Salleute auf städtische Verhältnisse zu erblicken. Es muß von vornherein zweifelhaft erscheinen, daß die Bedeutung des Instituts im Nürnberger Stadtrecht eine ganz andere gewesen sein sollte, als in den bisher erörterten Fällen. Die Einfachheit der dinglichen Verhältnisse, welche auf dem Lande in dem beständigen Salmann eine hinreichende Rechtssicherheit fand, trifft für die Stadt nicht zu. Hätte der Salmann in Nürnberg wirklich die von Stobbe behauptete Bedeutung gehabt, so wäre das Institut sicherlich frühzeitig beseitigt worden und ein Stadtbuch (Grundbuch) an dessen Stelle getreten. Aber es scheint, als habe hier Stobbe auf Grund verhältnismäßig zahlreicher Urkunden ohne genügende Untersuchung im einzelnen auf das Bestehen eines allgemeinen Gebrauchs geschlossen. Gerade die Mitteilung desselben Verfassers in anderem Zusammenhang,[34] daß nach den späteren Nürnberger Polizeiordnungen[35] eine Vertretung von Fremden durch Bürger bei Liegenschaftserwerb verboten gewesen sei, deutet auf eine vordem bestehende entgegengesetzte Übung hin. Daher wird auch hier die Verwendung des Salmannes zur Ermöglichung von Liegenschaftserwerb durch Fremde und Geistliche eingeführt worden sein. Um die Frage bestimmt zu beantworten, ist eine genaue Kenntnis der Nürnberger Geschlechtergeschichte erforderlich. Alsdann würde es sich sofort herausstellen, ob die Eigentümer, die mit Salmannen auftreten, wirklich auch Bürger sind. Ich bezweifle es. Aus den von Stobbe mitgeteilten Beispielen ist ein sicheres Urteil nicht zu gewinnen. Ein von Hegel[36] mitgeteilter Fall spricht für das Gegenteil. Auch eine durch die von Stobbe mitgeteilten Belege bestätigte Bemerkung Haltaus,[37] daß die Nürnberger Salmannen aus den Schöffen genommen wurden, spricht für unsere Ansicht.

---

[33] Stobbe, a. a. O., VII, 435.

[34] Stobbe, ZRG., VII, 434.

[35] Baader (Bibl. des litt. Vereins, LXIII), S. 23: «Kain burger sal im lasen salen kain aigen, daz ain ausman kauft».

[36] Die Chroniken der deutschen Städte, Bd. I, Leipzig 1862, Beilage 7, S. 203 f.

[37] Glossar, S. 1586.

Es frägt sich nunmehr, welches der juristische Inhalt des städtischen Salmannenrechts ist. Darüber hat sich bis jetzt erst Stobbe ausgelassen. Ohne Zweifel besitzt der Salmann auch hier eine dingliche Verfügungsmacht, ist aber in ihrer Ausübung an die gegenüber dem Treugeber übernommenen persönlichen Pflichten gebunden. Ja mit der unter römischem Einfluß immer weiter gehenden Zulassung der direkten Stellvertretung[38] tritt die obligatorische Seite des Verhältnisses gegen früher sehr viel mehr hervor. Auf der anderen Seite erstarkt zunehmend das Recht des eigentlich Berechtigten, so daß die Rechtsmacht beider, des Berechtigten und des Salmannes, in gegenseitige Abhängigkeit gerät. Es ist keine Rede mehr davon, daß nur der Salmann kraft des ihm übertragenen Rechts nach Maßgabe seiner Treupflicht verfüge: neben den Salmann tritt bei dinglichen Rechtsgeschäften aller Art der Berechtigte selbst. Durch seine Hand geht zwar noch das Rechtsgeschäft, thatsächlich wird aber seine Mitwirkung eben bloß als solche, als auctoritatis interpositio aufgefaßt, wie wir dieselbe schon anderswo getroffen haben. Stobbe trennt zur Erklärung des Rechtsverhältnisses die innere Seite desselben von der äußeren.[39] Nach innen, d. h. in Beziehung zu derjenigen Person, welcher durch seine Zuziehung zum Erwerbe verholfen werden soll, sei der Salmann nicht Eigentümer, habe er keine Herrschaft über die Sache; nur nach außenhin trete er in denjenigen Beziehungen, in welchen der andere der Ergänzung seiner Rechtsfähigkeit bedürfe, als berechtigt auf, wie er auch anderseits zur Erfüllung der auf dem Grundstück lastenden Pflichten verbunden sei. Ähnlich wie bei römischem quiritarischem und bonitarischem Eigentum erscheine der Eine wie ein Eigentümer, und übe der Andere realiter die Eigentumsrechte aus.

Diese Erklärung reicht aber nicht hin. Vor allem lehrt uns ein Satz des Hamburger Stadtrechts, daß keineswegs der Salmann nach außen schlechthin Eigentümer war, denn zu treuer Hand anvertrautes Gut berechtigte den Treuhänder noch nicht zur Ausübung derjenigen namentlich politischen Rechte, die an den Besitz von Grundeigentum geknüpft sind.[40] Die Konsequenzen der Stobbe'schen Darstellung laufen im Grunde auf jene alte Anschauung von voller dinglicher

---

[38] Heusler, Institt. I, 210.

[39] Handbuch, Band II³, 297. § 96.

[40] Stobbe, ZRG., VII, 434, Nr. 59, Hamburger Stadtrecht von 1497 E. XXXI § 3: Eft ock wol erve koft hadde vorander lude, eder sick van enes anderen weghen to truwer hand schriven lete, dardorch ys he nycht erfseten unde lede jemant der halven schaden, dat he alse eyn erfseten borgher to tuge stan hedde: den schaden schal he lesten.

Rechtsmacht des Salmannes nach außen unter Annahme eines lediglich fiduciarischen Verhältnisses zum Berechtigten hinaus, wie wir sie oben bereits bekämpft haben. Nicht vom Berechtigten dürften alsdann die Kaufbriefe lediglich unter Erwähnung der Mitwirkung und Zustimmung des Salmannes ausgestellt sein, sondern nur dem Salmann würde bei Richtigkeit dieser Auffassung das Recht zustehen, über die das Grundstück betreffenden Verfügungen Urkunden auszustellen oder ausstellen zu lassen.

Aber Stobbe selbst hat diese Konsequenzen nicht gezogen. Er kannte die Quellen zu gut, als daß ihm die Thatsache eines auch nach außen hervortretenden dinglichen Herrschaftsrechts des Berechtigten entgangen wäre. Er hat im Gegenteil zuerst die große Wandlung erkannt, die mit der alten Treuhand vor sich gegangen ist. Diese Wandlung besteht aber darin, daß aus einem einseitigen, durch die fides facta beschränkten und näher bestimmten dinglichen Herrschaftsrecht des Salmannes ein Verhältnis gemeinschaftlicher Berechtigung beider, des Treugebers und des Salmannes, wurde. Sagen wir es kurz heraus: Die alte Treuhand verwandelte sich in ein Verhältnis der gesamten Hand.[41]

Nur die Erkenntnis dieser inneren Umgestaltung des Rechtsinstituts vermag eine große Reihe von Fragen auf natürliche Weise zu erklären, die bei dem Versuch einer Ableitung aus der alten Treuhand allein offen bleiben müßten. Jetzt wird verständlich, weshalb nach außen mehrere Personen für dasselbe Grundstück als berechtigte Subjekte erscheinen, trotzdem der fremd anziehende Grundbesitzer vor dem Stadtgericht sein Gut in des Salmannes Hand gesetzt hatte; jetzt ist es nur natürlich, weshalb, solange das Verhältnis bestand, ebensowenig der Eigentümer für sich allein handeln, noch der Salmann ohne seinen Willen eine Verfügung treffen durfte. Das spricht Stobbe klar aus:[42] Der Grundbesitzer ist nur mit dem Salmann zusammen berechtigt über

[41] Ein Beispiel aus den Nürnberger Quellen: Hegel, Chroniken, Bd. I, S. 203 f. (12. März 1371). «Und also tret dar der oftgenant Ulman Stromeyer und saczt daz obgeschrieben aygen als daz umb und umb begriffen het mit rechter sal und urteil in seiner obgenanten dreyer sallewt hant, im allein daz in trewen zü tragen und zü behalten und nicht domit zu tůn, dann des sie von im ermant wurden mit sein ains hant nach der stat recht.»

Ein weiteres Beispiel aus Heumann, Opuscula, p. 322 (1394): «Unnd satzt das obgeschribene aigen . . . mit rechter Sal unnd urthail inn der obgenannten ir treuer Salleut Hanndt ir alleine in treuen zu tragen und zu behalten, unnd damit nicht zu thun dann das sie von ir ermant würden mit ir eins handt noch der Stat Recht».

[42] Stobbe, ZRG. VII, 436.

sein Grundstück. Es besteht unter ihnen ein Verhältnis der gesamten Hand, bei welchem lediglich nach innen die Rechte nicht gleichmäßig verteilt sind.[43]

Der letztere Umstand hat gar nichts Auffallendes an sich. In jedem Gesamthandverhältnis können die Nutzungsrechte am gemeinschaftlichen Objekt unter den verschiedenen Miteigentümern schon durch private Vereinbarung verschieden verteilt sein.[44] Wenn aber hier das Stadtrecht selbst die Rechtsmacht des einen Gesamthänders, des Salmannes, auf die Mitwirkung bei Veräußerungen und anderen dinglichen Verfügungen über das Grundstück kraft Gewohnheitsrechtes beschränkt und dem berechtigten Treugeber alle Nutzungen am Gute überläßt, so liegt darin lediglich eine obrigkeitlich übernommene Garantie dafür, daß der Salmann seine Gesamthandberechtigung nicht zu Ansprüchen auf die Nutzung des Grundstückes ausdehnen werde. Das ist aber der Kern des Gesamthandverhältnisses, daß die mehreren Berechtigten nach außen nur alle zusammen handelnd auftreten können, daß es keine einseitige Verfügung über ungeteilte Teile giebt, daß mithin kein Teil ohne die thatsächliche Mitwirkung (manibus unitis) des anderen Berechtigten nach außen eine gültige Verfügung über das Objekt vornehmen kann.[45]

Dieses aus den Quellen aufs deutlichste hervorgehende und im Folgenden weiter zu erhärtende Gesamthandverhältnis zwischen Salmann und Treugeber erklärt, weshalb im Stadtrecht das salmännische Eigen nicht — wie jenes bayerische Weistum aussagt — seinem Werte nach über das vollfreie, «ungesalte» Eigen gestellt wurde. Vollfreies Eigen innerhalb der Stadtmauern zu besitzen, war das Vorrecht der Bürger. Zu vollfreiem Eigen gehörte unbeschränkte Verfügungsmacht über das Grundstück, die hier dem Berechtigten ebenso wie dem Salmann fehlt. Nur auf freies Eigen gründeten sich die politischen Rechte. Salmännisches Eigen konnte weder dem Salmann noch dem Berechtigten die Grundlage zum Erwerb des Bürgerrechts bieten. Ob und welche Mittel das Stadtrecht geschaffen hat, das salmännische Eigen in freies Eigen umzuwandeln und dadurch einem bisher zu Salmanneigen Berechtigten das Bürgerrecht zugänglich zu machen, werden uns die Konstanzer Urkunden lehren.

---

[43] Stobbe, Handbuch, Band II [3], 296. Hier wird das Verhältnis als geteiltes Eigentum aufgefaßt.

[44] Mutschierung, d. h. Teilung der Nutzung bricht nicht gesamte Hand. Gierke, Deutsches Privatrecht, Bd. I, 667 und dort Zitierte.

[45] Heusler, Institt. I, 236.

Aber auch die für das ältere Recht verneinte Vererblichkeit der Salmannbefugnisse ergiebt sich aus der Annahme eines Gesamthandverhältnisses zwischen Salmann und Berechtigtem ohne weiteres. Solange nicht ein Salmann durch Tradition und Auflassung an irgend jemanden auf seinen Gesamthandanspruch verzichtet hatte, blieb er im Rechte, und dieses dingliche, durch die stadtrechtliche Gewohnheit genau umgrenzte Recht des Salmannes vererbte sich auf dessen Erben nach den Regeln der gesetzlichen Erbfolge. Darum gehörte es auch zu den Ausnahmefällen, wenn bei Veräußerungen eines Salmanneigens für beide Teile derselbe Salmann, nämlich derjenige des Veräußerers, auftrat, um auch die Sal des Erwerbers zu übernehmen.[46] Der Begriff der Gesamthand forderte ein gemeinschaftliches Veräußern des Salmannes mit dem Berechtigten; der Salmann konnte aber nicht veräußern, wenn er selbst im gleichen Rechtsgeschäft wieder erwarb.

§ 3.

Fälle der landrechtlichen Treuhand in Konstanz.

Wir verlassen die Litteratur und wenden uns den Konstanzer Urkunden zu. Dieselben blieben von der rechtsgeschichtlichen Litteratur bis jetzt gänzlich unberücksichtigt. Heusler allein hat auf eine Konstanzer Salmannurkunde aufmerksam gemacht.[1]

Die äußere Anlage der bisherigen Erörterungen bringt es mit sich, daß wir zunächst denjenigen Fällen unsere Aufmerksamkeit zuwenden, die mit dem spezifisch stadtrechtlichen Salmannenrecht nichts zu thun haben und die sich daher füglich als landrechtliche Treuhandfälle bezeichnen lassen. Sie gruppieren sich bei näherem Zusehen nach bekannten Gesichtspunkten. Die letztwillige Treuhand sowie die Treuhand als Ersatz für die direkte Stellvertretung von Abwesenden sind vertreten; auch sind einige Urkunden überliefert, in welchen ähnlich dem Freiburger Recht das Institut zu vormundschaftlichen Zwecken verwendet wurde.

I. Die letztwillige Treuhand.

1. An der Schwelle der Konstanzer Quellen steht ein in seinem übrigen Inhalt für die Geschichte des städtischen Leiherechts wichtiges Dokument. Der Priester Ulrich von St. Moriz am Dome schenkt im Jahre 1176 (Urkunde 5) der Domkirche ein Haus in Konstanz und

[46] Stobbe, ZRG. VII, 438. Ein einziger Nürnberger Fall!

[1] Institt. I, 223, Nr. 24.

erhält es für sich und seinen Sohn zurück als Wachszinslehen bezw. gegen einen jährlichen Zins von 3 Schillingen. Die Schenkung wird vollzogen in Ausführung einer letztwilligen Vergabung zum Seelenheile des verstorbenen Domherren magister Ulrich.

'Ipse enim iam dictus magister proprietatem eiusdem domus sacerdoti legitime contulit et, quod aliquam in salutem anime sue ordinacionem salubriter faceret, sepius exoravit. Tradicionis igitur et peticionis sibi facte ipse sacerdos memor et prioris negligencie dampna recompensans donacionem premissam et ordinacionem effectui mancipavit'.

Eine Tradition bei Lebzeiten unter der Auflage einer Jahrzeitstiftung liegt vor. Aber ein eigentliches Geding zu Gunsten eines Dritten, einer bestimmten Kirche, scheint nicht gegeben, wenn es sich auch ohne weiteres verstand, daß die Jahrzeit des Domherren in der Domkirche gefeiert werden sollte. Es wird nur von einem «sepius exorare» gesprochen, nicht von einer lex tradicionis oder einer «condictio», wie der technische Ausdruck der Konstanzer Urkunden in dieser Zeit lautet.[2] Die Sachlage erinnert sehr an Verhältnisse, wie sie Schultze aus dem longobardischen Quellenkreise mitteilt, wo bei einseitig ausgebildeter Rechtsmachtstellung des Treuhänders der Bischof kraft seiner ordentlichen Amtsgewalt auf Durchführung des letzten Willens des Verstorbenen im kirchlichen Verwaltungswege drang.[3] Wie die abgedruckte Stelle klar besagt, war der Priester von St. Moriz lange Zeit in Ausführung des ihm gewordenen Auftrags müßig gewesen und mußte durch den die Urkunde ausstellenden Bischof von Konstanz zu dessen Erfüllung angehalten werden. Bei der ganzen Sache ist indes zu beachten, daß es sich offenbar um einen Ansatz von sog. Klaustralverhältnissen handelt.[4]

---

[2] Vgl. namentlich Beseler, Erbverträge, I, 281, wo er darauf hinweist, daß das Rechtsverhältnis einer formellen Treuhandbestellung zu letztwilligen Zwecken wohl zu unterscheiden sei von dem Fall, daß jemand seine Verwandten lediglich auf dem Todbette bat, nach seinem Tode in seinem Namen eine Vergebung zu vollziehen. Note 8 findet sich aus Trad. Fuld. I, Nr. 641 (c. a. 1150!) die Stelle; vocavit ad se filios suos et fratrem caeterosque cognatos et amicos et . . . . rogavit eos obnixius et diligentius ut u. s. w.

[3] Siehe oben, § 1, Ziffer IV, Schultze, Treuhand, 144 ff., 151 ff. Von einer fides facta des Erwerbers ist jedenfalls nicht die Rede. Vgl. Schultze, Treuhand, 147 f.

[4] Wie wir im zweiten Buche sehen werden, entstanden nach Auflösung der communis vita an der Domkirche, d. i. seit der Wende des 12. auf 13. Jahrhunderts in Konstanz zahlreiche Domherrenhöfe, sogen. Klaustralhöfe, meist aus Stiftungen reicher Domherren hervorgehend. Zunächst der Stifter, alsbald aber auch jeder andere, im Besitze eines solchen Hofes befindliche Domherr erlangte das Recht, einem jüngeren Amtsbruder seinen Hof zu vermachen, was darauf hinweist, daß

2. Sehr nahe steht diesem Falle die in Urkunde 17 (1241, Jan. 8) enthaltene Bestellung einer letztwilligen Treuhand. Der Subdiakon Burkhard Vogilsank beauftragt darin den Chorherrn und Keller Heinrich des Stifts S. Stephan in Konstanz mit der Ausführung seines letzten Willens. '. . . Omnes res meas tam mobiles quam immobiles predicto cellerario commisi fideliter conservandas et exigendas et vendendas et pro voluntate ipsius aut cui ipse commiserit, secundum quod expedire viderit, erogandas.' Es folgt sodann die Anordnung einzelner Vermächtnisse. Dabei ist besonders zu beachten, daß der Treuhänder beauftragt wird, die zwei Pfund, welche jedes der Kinder des Treugebers erhalten soll, in seiner Verwaltung zu behalten, bis die Kinder zu ihren Jahren gekommen sein werden. '. . . Dicta pecunia . . . in dicti cellerarii custodia remaneat, donec ad annos pervenerint discretionis.' Vom übrigen Vermögen soll der Treuhänder in der S. Stephanskirche für den Erblasser und dessen Eltern Jahrzeiten stiften, und was alsdann noch an Vermögen vorhanden sein würde, nach frommem Ermessen verwenden: 'ordinandi, prout sibi divina inspiraverit bonitas, liberam habeat facultatem'. Der mit Substitutionsbefugnis ausgestattete Treuhänder empfängt hier eine verschiedenartige Rechtsmachtstellung, einerseits bestimmte Aufträge des Treugebers, in einem Falle verbunden mit einer gegebenenfalls jahrelangen Vermögensverwaltung, und anderseits völlig freie Verfügungsmacht zu frommen Zwecken. Dem ganzen Inhalte der Urkunde nach möchte man in dem Treuhänder bereits einen gemeinrechtlichen Testamentsvollstrecker erblicken. Aber ein wichtiger Umstand, für uns überaus lehrreich, beweist, daß wir noch ganz aus dem Boden der älteren Treuhand in ihren stärksten Formen[5] stehen. Der Treuhänder erhält sofort mit der Treuhandbestellung eine sachenrechtliche Herrschaft über das Haus des Treugebers, nicht erst mit dem Tode des Erblassers. Um dies Resultat zu erzielen, waren verschiedene Wege möglich. Der Treugeber konnte dem Treuhänder sofort das Eigentum übertragen und sich die Leibzucht daran vorbehalten. Die Kontrahenten wählten indes einen ganz anderen Weg. Der Treugeber, bisheriger Alleineigentümer eines Konstanzer Hauses, trug dasselbe dem Chorstift S. Stephan auf mit der Bitte, ihm und dem Chorherrn Heinrich d. i. dem Treuhänder dasselbe in der Leiheform des Zinseigens, mit einem Wachszins belastet, zurückzuverleihen. Das Stift entsprach gewiß dieser

nicht gleichzeitig für alle Domherren Klaustralhöfe vorhanden waren. Durch ein solches Vermächtnis ernannte der Vergabende den Bedachten zum Nachfolger in seiner Pfründe. Gewöhnlich wurde diese Ernennung mit der Auflage verknüpft, daß der Bedachte von dem ihm übergebenen Hofe durch Belastung desselben mit einem Ewiggelt eine Jahrzeitstiftung für den Geber machte.

[5] Siehe Schultze, a. a. O., 107 in Vbdg. mit 54f.

Bitte, und so hatten Treugeber und Treuhänder das Haus als Zinseigen mit der dieser Leiheform eigenen Verfügungsfreiheit in die Gestalt einer Gesamthandberechtigung verwandelt. Der Treuhänder hatte ein sofortiges Recht an dem Hause erworben. Er konnte zwar, solange der Treugeber lebte, zufolge der Gesamthandrechte desselben, mit dem Gute nichts anfangen. Sobald aber der Erblasser starb, konsolidierte sich die bisherige Gesamthand durch Wegfall des andern Gesamthänders in seinem Besitz zu Alleineigentum und setzte ihn in die Lage, den letzten Willen des Treugebers zu erfüllen: 'Noverint universi, . . . quod ego Burkardus subdyaconus dictus Vogilsank proprietatem domus mee . . . contuli ecclesie beati stephani . . . petens me et Hainricum canonicum et collerarium eiusdem ecclesie eadem . . . sub annuo censu . . . infeodari' etc.

3. Ebenso sehr wie der zuletzt erwähnte Fall erinnert die Urkunde 46 (1264, Juni 27) durchweg an die Formen der letztwilligen Treuhand im longobardischen Recht. Mathilde Vogilarin und ihr Bruder Martin hatten, wie die Urkunde 27 (1252, August 2) lehrt, mit Salmannenhülfe ein Haus in Konstanz gekauft. Sie wollen dieses Haus letztwillig dem Franziskanerkloster zuwenden. Deshalb tradieren sie es bereits unter Lebenden an zwei Konstanzer Bürger mit dem Geding, daß diese beiden Treuhänder sich für sich und ihre Erben verpflichten, nach dem Tode der Tradenten das tradierte Haus zugunsten des genannten Klosters zu verkaufen oder demselben einen Preisnachlaß zu gewähren. Da jedoch die Treuhandbesteller nicht jetzt schon auf den Genuß dieses Hauses verzichten sollen, erhalten sie es als Leibgeding bis zu ihrem Tode in Form des Zinslehens gegen den minimalen Rekognitionszins von jährlich zwei Pfennigen von dem Treuhänder zurückübertragen. Und da endlich die Treugeber sich die Möglichkeit einer andern Verfügung vorbehalten wollen, setzen sie noch eine Widerrufsklausel bei. Damit stehen sie genau auf demselben Rechtsboden wie in den langobard. Treuhandbestellungen zu letztwilligen Zwecken. Die Treuhänder erhalten durch Auflassung unter Lebenden bereits das Eigentum am tradierten Grundstück. Dieses Eigentum ist an sich vererblich, wird aber durch die mittels fides facta übernommene Verpflichtung der Treuhänder zu einem resolutiv bedingten, insofern die Treuhänder verpflichtet sind, nach dem Tode des Treuhandbestellers über das Haus zugunsten des Franziskanerklosters zu verfügen. Die Leibzucht des Konstituenten wird durch ein künstlich eingeschobenes Leiheverhältnis mit minimalem Rekognitionszins hergestellt, die Unwiderruflichkeit der Eigentumsübertragung an die Treuhänder durch die ausdrückliche Widerrufsklausel beseitigt.

Die folgenden Fälle gehören der Gemächtpraxis des Konstanzer Rates an. Dieselbe kam hier verhältnismäßig spät auf. Bis 1381 wurden die Seelgeräte und Gemächte, wenn überhaupt vor einer weltlichen Behörde, vor dem Ammanngericht verlautbart. Am 6. Mai 1381 erließ der große Rat eine Satzung[6], welche jedem Bürger die Ordnung seines letzten Willens vor dem kleinen Rat oder in schweren Erkrankungsfällen vor zwei Ratsboten gestattete. Der Begriff der Ordnung umfaßt hier das Geding, d. h. das Testament und das Seelgeräte. An dieses Gesetz, welches weiter die Eintragung aller solcher Ordnungen in ein Ratsbuch vorschrieb, schloß sich alsbald eine rege Praxis an, ein Beweis dafür, wie sehr die Einrichtung den Bedürfnissen der Zeit entsprach. Die uns erhaltenen Handschriften[7] geben einen klaren Einblick in die Dinge. Mit dieser Satzung hatte in Konstanz das Testament Bürgerrecht erlangt. Denn es handelt sich, wie aus den Einträgen klar hervorgeht, nicht mehr bloß um Einzelzuwendungen, sondern um Verfügungen über das ganze Vermögen, mochten auch dieselben immer noch lediglich Seelgeräte oder Gemächt benannt werden.

Der kleine Rat übernimmt nun aber in diesen letzwilligen Rechtsgeschäften die Stelle des Testamentsvollstreckers. Er verheißt in der Satzung, daß er die Erfüllung der vor ihm eröffneten letzten Willen überwachen, daß er «darum richten» werde. Es kann also nicht wunder nehmen, wenn das Institut der Vollstrecker letzwilliger Vergabungen, wie es uns in den voraufgegangenen Fällen entgegentrat, nunmehr in dieser Thätigkeit des Rates als Nachlaßgerichts einem starken Konkurrenten begegnet, da die Ratsgewalt eine ungleich höhere Garantie für die Durchführung eines letzten Willens bot. Gleichwohl finden sich noch einige Fälle von Gemächtvollstreckung alten Stils auch unter der Herrschaft dieses neuen Rechts. Für die Ableitung des Instituts aus der alten Treuhand sind die Beispiele so charakteristisch, daß ein näheres Zusehen Interesse bietet. Prägen sich doch in ihnen noch spät die Kennzeichen der Treuhand: dingliche Rechtsstellung, fides facta, Übermittlung von überkommenen Rechten an Dritte, mit großer Deutlichkeit aus.

4. Wir kommen zum ersten Falle. Am 17. August 1381 erschien der Konstanzer Kaufmann Goschman Schalabri mit seiner Schwester

---

[6] Abgedruckt bei Ruppert, Chroniken, S. 406 f.

[7] Es sind die beiden Handschriften des Stadtarchivs Konstanz, bezeichnet als «erstes Gemächtbuch», die andere, «Verträge vor dem Rat» überschrieben, und mit der Signatur W VI, 18, 20 versehen. Beide Handschriften gehören dem letzten Drittel des 14. Jahrhunderts an und sind von dem Stadtschreiber Johann von Richental, dem Vater des Konzilchronisten, angelegt worden.

und deren Ehemann, sowie in Begleitung des Konstanzer Bürgers Ulrich im Steinhus vor dem kleinen Rat und erklärte daselbst[8]:

«Won er dik und vil sins koffes fůrti, so wolt er och etwas ordenen und machen von sins gůtes wegen. Und daz wolt er och alles setzen an Ulrichen und Nyclausen ime Stainhus gebrůder, won och die sin varend gůt allermaist wistin und sin och in gemaindes wise und in andern sachen ain tail inne hettint. Won och sin mainung wår, und was er inen verschriben gåb mit sinem insigel besigelt, daz si daz woltint usrihten, ez wår, das er ieman út geben sôlt ald suss ordenotti ze gebend durh got sinen kinden, sinen frúnden, durh siner sele willen ald suss in ander wise: das soltint dieselben im Stainhus usrichten als ferre es an inen låg. Das lobt och Ůlrich ime Stainhus ze tůnde und sol im ain rat darzů mit sinem geriht beholfen sin.»

Unter Zustimmung ihres Ehemannes erklärte die miterschienene Schwester mit dieser Bestellung von Testamentsexekutoren sich einverstanden: Zustimmung des gesetzlichen Erben zur Treuhandbestellung. Aber auch das Gelübde, die fides facta, war noch bei Übernahme einer Treuhandverpflichtung im Gebrauche; daß endlich die Testamentsexekutoren mit dem Tode des Erblassers ein dingliches Recht an der Sache erlangen, kann nicht zweifelhaft sein. Sie sollen die vorhandenen Schulden bezahlen, die Erbportionen an die gesetzlichen Erben ausrichten, sowie etwaige Seelgeräte ins Werk setzen, alles in Gemäßheit eines ihnen vom Erblasser zu übergebenden besiegelten Briefes. Der Inhalt des Briefes im einzelnen wird nicht kundgegeben; wahrscheinlich ist er noch gar nicht abgefaßt. Namentlich der Fahrnisbestand soll sich ja überhaupt erst beim Tode des Erblassers aus der den Testamentsvollstreckern innewohnenden Kenntnis seiner Vermögenslage ergeben. Auf diese Weise war es möglich, die Ausführung geheimer Testamente mit verbindlicher Wirkung vor dem Rat bestellten Treuhändern aufzutragen.

5. Dem eben erörterten Falle durchaus ähnlich ist die Bestellung eines Testamentsvollstreckers durch den Konstanzer Geschlechter Ulrich Schallenberg vom 21. Februar 1383[9]. Es heißt daselbst:

«Do ordenot und satzt her Ůlrich Schallenberg sin selgeråt ... Und lobt och Cůnrat Schallenberg sin brůder mit siner trúwe an ains aides stat, won er da och zegegen was, wie er [sc. der Erblasser] daz ordenotti, daz wår sin gůter willen und welt es vollefůren[10] ...

[8] Stadtarchiv Konstanz, Gemächtbuch I, S. 39, Nr. 172.

[9] Stadtarchiv Konstanz, «Verträge vor dem Rat», Nr. 14, S. 4.

[10] Der Eintrag fährt fort: «Do ordenot er es also, das demselben Cůnrad sinem brůder werden solt ze rehtem selgeråt sin hus, da er inne ist. Und was danne

Der selb her Ůlrich het im selben och behalten, ob er wil, so mag [er] bi sinem leben das obgenante hus verkoffen und damit tůn was er wil, und sol in Cůnrat sin brůder daran nit sumen, als er bi der selben trúwe gelopt het».

Nach diesem Wortlaut liegt sowohl die dingliche Rechtsmacht des Testamentsexekutors, wie auch insbesondere die aus derselben hervorgehende prinzipielle Unwiderruflichkeit seiner Bestellung klar am Tage. Es bedarf der ausdrücklichen Aufnahme in die eidliche fides facta des Treuhänders, wenn der Treugeber noch später eine mit dem Inhalt der Treuhandbestellung im Widerspruch stehende Verfügung über das Gut vornehmen will.

6. Eine kranke Frau, die Gamerswangerin, berief fünf Ratsabgeordnete an ihr Totenbett, um ihr Seelgeräte zu verlautbaren. Die Ratsboten lassen sodann dasselbe unterm 30. Dezember 1385 in das Gemächtbuch des Rates eintragen.[11] Sie erklären:

«daz dú Gamerswangerin ir selgerât also gesetzet hat und geordnot durh got und durh ir sele willen. Daz war also: Si het daz zehendli, daz si an dem hard, an dem aichorn ligend, hett, geben in der Glâtzinen, Ripinen hinder sant Johanne, Hugen Ångelin und Johansen Schanfiggen hand, daz lehen ist von Petershusen. Daz selb zehendli sond dú vierú verkoffen, ob si abgat, und daz gelt durh got und durh ir sele willen geben an die stet und och dahin si es geordnot hett. Und och alles ander varend gůt, daz si hett und lat, bett und och bettgerât, was es ist, daz sont si och innemen und si davon bestatten und durh got geben. Geneset si aber, so mag si es zů iren handen nemen und daz geben, war si wil.»

Als Testamentsvollstrecker treten hier zwei Frauen und offenbar als Vögte für diese, zwei Konstanzer Bürger (Geschlechter) auf. Die ausdrückliche Widerrufsklausel für den Fall der Genesung, die an Fälle der in § 1 sub Ziffer 6 erwähnten Art erinnert, drängt zur Annahme einer an sich unwiderruflichen und daher dinglichen Rechtsmachtstellung des Treuhänders.[12]

---

des anderen gůtes ist, ez si ligendes ald varendes, daz solt er danne alles verkoffen und durch got geben an die stett, da er es hingeordenot hat und als daz her Ůlrich verschrieben hat. Und sol daz tůn nach rat Cůnrattes Hagen, Ůlrichs von Husen und min des schribers. Wolt och C. Schallenberg danne den wingarten an dem Harde ald ain ander gůt zů im nemen umb den pfenning, des es danne werd sie, das mag er och tůn nach dei obgenanten dryer rat.» Den Schluß siehe im Text.

[11] Stadtarchiv Konstanz, «Verträge vor dem Rat», S. 9, Nr. 37.

[12] Thatsächlich erfolgte im konkreten Fall kein Widerruf. Unterm 12. September 1387, also zwei Jahre später, erklären die gesetzlichen Erben der Gamers-

7. In einem weiteren Eintrage derselben Handschrift[13] eröffnet der Konstanzer Geschlechter C. Betminger der alte sein Seelgeräte vor dem Rate. Nach zahlreichen Legaten folgt die Stelle:

«Úber dis alles het [er] ze besorgern geben Ůlrich den Betminger und C. von Hof Johans såligen sun, die sont daz alles innemen und sont damit nach siner orderung ir bestes tůn, als si mit gůten trúwen gelopt hantt.

Wir erfahren auch hier von fides facta der Testamentsvollstrecker und von ihrer bei Einhaltung der Ordnungen des Erblassers freien Dispositionsgewalt.

8. Wie ernst man es noch jetzt mit der sachenrechtlichen Herrschaft des Treuhänders nahm, beweist am besten ein Eintrag vom 8. Mai 1368.[14] Er besagt:

«Do kam . . . C. von Lindow fúr den klainen Rat . . . und gab da siner basen, der Turnerinen, alles sin varendes gůt, gúltan, husgeschierre, husgetrågde und was er s°liches dinges hette. Unu getrúwet ir, daz si damit ir bestes tåt und tůn wolt. Das nam och dúselb Turnerin also ze iren handen, daz si nieman darumb antwúrten wil noch sol, kainem sinem frúnde noch erben noch nieman andre, won daz si damit tůn sol und mag, als si ir trúw und ir beschaidenhait wiset und allermångelich ungestraffet.»

Die Testamentsvollstreckerin verfügt hier völlig frei über die ihr anvertrauten Güter. Sie nimmt das Vermögen alsbald zu ihren Handen, nicht erst nach dem Tode des Erblassers: so lauten die klaren Worte. Ein Widerrufsvorbehalt findet sich nicht. Ja die Stellung dieser Treuhänderin ist dermaßen uneingeschränkt, daß sie sogar hinsichtlich der Ausführung der Treuhand von aller und jeder Pflicht zur Rechnungsstellung gegenüber den gesetzlichen Erben des Treugebers für befreit erklärt wird. Sie ist ein dispensator im Sinne des langobardischen Rechts.

9. Auch Inhaberpapiere wurden in treue Hand gegeben und der Bewahrer derselben bei Lebzeiten des Treugebers angewiesen, wie er nach dessen Tode darüber zu verfügen habe. Inhaltlich eines Eintrages des Konstanzer Gemächtbuches urkundet der Konstanzer Bürger Johann Frye, «Nyclaus såligen des Fryen sun», unterm 11. August 1383[15],

---

wangerin, deren beide Söhne: «was dú obgenanten mit . . . [irer] můter gut getân hettint mit hingeben, daz wår ir gůter willen und weltint dawider nieman getůn mit kainen dingen weder [ietz] noch hernach». Stadtarchiv Konstanz a. a. O.

[13] Stadtarchiv Konstanz, «Verträge vor dem Rat», S. 10, Nr. 38.

[14] Stadtarchiv Konstanz, «Verträge vor dem Rat», S. 11, Nr. 42.

[15] Stadtarchiv Konstanz, Gemächtebuch I, S. 49, Nr. 213.

daß ihm Anna Kleinbrôtin, seines Oheims Ulrich Betminger Kellerin, «in getrúwes hant ingeantwúrt und enpfolhen hat ainen brief, der ir sait und verschriben ist» vom Kloster Salem um 100 Pfund Heller, davon zahlbar eine jährliche Rente von 10 Pfund Heller, und dazu einen «brief, der ir verschriben ist» von dem Frauenkloster Diessenhofen, lautend auf 110 Pfund Heller, davon zahlbar eine jährliche Rente von 11 Pfund Heller.

«Und hat mir och dú selb Anne Klainbrôtin fúr sich und alle ir erben ållú irú reht geben, dú ir an denselben zwain brieven .... umb hobtgût und zins verschriben sint, won och dieselben brief daz kuntlich wisent: wer dieselben hobtbrief inne hat, dem sont ållú dú reht behalten sin, dú derselben Annen Klainbrôtinen an denselben zwain brieven verschriben sint. Doch sol man wissen, daz si mir dieselben brief und gúlt also in getrúwes hant ingeben und enpfolhen hat, mit dem gedinge»,

daß der Treuhänder und dessen Erben («und alle min erben ob ich enwere») mit Zins und Hauptgut der Kinder seines Oheims Johann Betminger warten soll, die demselben geboren sind oder noch geboren werden von Elsbeth Zåggin. Es folgen hierauf die Gedinge im einzelnen, sie betreffen Verfügungen über Zins und Kapital bei Lebzeiten und nach dem Tode der Treugeberin. Gleich dem vorigen Fall wird der Treuhänder gleichzeitig mit der Treuhandbestellung in den Besitz des anvertrauten Gutes gesetzt.

II. Die Stellvertretung Abwesender.

Daß die direkte Stellvertretung bei Rechtsgeschäften dem älteren deutschen Rechte fremd war, ist gemeine Meinung.[16] Seit dem 13. Jahrhundert gelangte indes die Vollmacht zur Aufnahme, zunächst zu Zwecken der Prozeßvertretung in Fällen echter Not, späterhin allgemein bei Vornahme von Rechtsgeschäften.[17] Gleichwohl finden sich auch noch aus jüngerer Zeit Fälle, in denen am früheren Recht festgehalten wurde und eine Stellvertretung Abwesender anders als auf dem Wege der Treuhandbestellung nicht zulässig erschien. Wir sind in der Lage, aus den Konstanzer Quellen hierfür eine Reihe bisher unbekannter Urkunden beizubringen.

1. Urkunde 205 (1336, April 6). Der Konstanzer Bürger Walther der Färber besaß in Gemeinderschaft mit Mutter und Geschwistern ein

---

[16] Schroeder, RG.[3], 697; Heusler, Institt. I, 203 ff.; Stobbe, Handbuch III[3], 143, § 216, Nr. 2; Gierke, Privatrecht I, 296 f.

[17] Heusler, a. a. O., I, 210; Gierke, Privatrecht, a. a. O., 297.

Haus in Konstanz. Er ging außer Landes. Um für den Fall des offenbar beabsichtigten Verkaufs des Hauses eine Tradition und Auflassung während seiner Abwesenheit zu ermöglichen, bestellte er vor seiner Abreise einen Treuhänder in der Person des Konstanzer Bürgers Ulrich Keller, indem er ihm

«allez daz reht und den tail, daz er hat an dem huse und der hofstat, willeclich . . . ufgeben hat an [sin] hant, also daz er [ime] mit siner trúwe vollen gewalt geben hat, daz [er] daz selb huse und die hofstat ufgeben und vertigen sol an siner stat, won er niht ze lande ist, wer ez danne koffet. Und sol daz tůn mit allen den worten, werken und getåten, zo darzů hôret oder notúrftig ist.»

Der Vollmachtgeber tradiert seinen Anteil am Hause dem Bevollmächtigten «mit siner trúwe», er räumt ihm die dingliche Rechtsmacht ein, in allen Formen des Konstanzer Rechts denselben weiter zu tradieren.

Es kam zum Verkauf. Unterm 6. April 1336 urkundet der Treuhänder, daß zwei Konstanzer Bürger das Haus gekauft hätten, aber nicht von ihm, sondern von den Mitgemeindern seines Treugebers, nämlich dessen Mutter und Geschwistern. Diese letzteren fertigen und geben das Haus dem Käufer auf. Aber auch der Treuhänder thut inkraft seiner Vollmacht dasselbe:

«Davon gib ich der vorgenant Ůlrich der Keller . . . daz vorgenant huse und die hofstat uf in iro gewalt an daz vorgenanten Walthers dez Vårmers stat, won er nicht ze lande ist. Und hab inen und iren erben daz vollefůrt reht und redelich als sitte und gewonlich ist. Und hab och daz vollefůrt mit allen den worten werken und getåten so darzů hort und notúrftich waz.»

Endlich übernimmt der Treuhänder die Währschaft für den Eigentumsübergang, aber nicht unbedingt, sondern nur gegen etwaige, von seinem Treugeber oder dessen Erben herrührende Anfechtungen des Kaufs.

In mehrfacher Richtung ist die Urkunde lehrreich. Man ersieht daraus, wie die direkte Stellvertretung zunächst im Obligationenrecht Aufnahme gefunden hat, während sie noch dem Immobiliarsachenrecht unbekannt war. Die Entwickelung des ersteren, namentlich die des kaufmännischen Handelsrechts konnte auf die Dauer der direkten Stellvertretung nicht entraten; so wurde hier zuerst Bresche in das alte starre Prinzip gelegt. Nirgends erfahren wir davon, daß der Treuhänder unserer Urkunde beim Abschluß des obligatorischen Kaufvertrags etwas zu thun gehabt hätte. Das hatte der Treugeber seinen Mitgemeindern, d. i. seiner Mutter und seinen Geschwistern überlassen. Ihre Sache war

es, über den Preis mit den Käufern einig zu werden. Lediglich zur Mitwirkung bei dem dinglichen Übereignungsakt war der Treuhänder berufen. Nur soweit reichte seine Vollmacht. Hier hatte er den abwesenden Mitgemeinder zu vertreten und für ihn und dessen Erben die Währschaft zu übernehmen. So vertrat er denn bei der Veräußerung des dinglichen Rechts innerhalb der am Kaufobjekte auf der Verkäuferseite bestehenden Gemeinderschaft den abwesenden Mitgemeinder, er tradierte für ihn, ließ das Gut auf und übernahm die Währschaft. Das Haus kam in die Eigengewere der Käufer, ohne daß es bei Rückkehr des Abwesenden einer nachträglichen Wiederholung der Tradition durch diesen bedurft hätte. Man könnte meinen, es liege mithin ein Fall der direkten Stellvertretung vor. Dem ist aber nicht so, denn alsdann hätte es einer Tradition seitens des Vollmachtgebers an den Bevollmächtigten nicht bedurft. Aus eigenem, nicht aus fremdem Recht veräußerte der Treuhänder das Haus an die Käufer, er war wirklich Mittelsmann. Tradition und Treuhandbestellung zum Zwecke der Ermöglichung der Stellvertretung bei Rechtsgeschäften sind reale Rechtsakte. Das lehrt besonders deutlich der folgende Fall.

2. Urkunde 264 (1356, August 16). Die Brüder Simon und Franz Lifi besaßen bis zum Jahre 1356 das Haus zum gelben Horn in Konstanz. Sie verkauften dasselbe dem Konstanzer Bürger Niclaus Frye von Lindau. Da die Urkunde klar besagt, daß der Käufer nicht im Land gewesen sei zur Zeit des Kaufabschlusses, wird man zu der Annahme gedrängt, der obligatorische Kaufvertrag sei auf Grund brieflicher Vereinbarung oder, was nach dem vorhin Ausgeführten nichts Auffallendes haben kann, durch Stellvertreter zu stande gekommen. Abwesend ist mithin diesmal der Käufer, um die Ermöglichung der dinglichen Übereignung an ihn handelt es sich. Für den Käufer ließ sich nun der Konstanzer Bürger Heinrich Betminger in seine Hand das Haus als Vertreter des Käufers aufgeben.

«Won aber derselb Nyclaus der Frye ze der zit in dem lande nit was, do der koff beschach, do gabent och die selben Lifin gebrůder die aigenschaft des selben huses und der hofstat von desselben Nyclausen des Fryen wegen uff in min hant.»

Hatte damit der Vertretene das Recht erworben, m. a. W. liegt hier direkte Stellvertretung vor? Aufs allerschärfste überzeugen uns vom Gegenteil die folgenden Worte der Urkunde:

«Und hab och ich sú besessen fúr reht aigen drye tag und sehs wochen und mê nach reht und nach gewonheit der stat ze Costentz».

Der Stellvertreter selbst erwirbt mithin zunächst am Gute die Gewere, das volle dingliche Recht des Eigentümers in eigenem Namen gegen-

über jedermann durch Besitz des Hauses während sechs Wochen und drei Tagen.[18] Erst nachdem der Vertretene von seiner Reise zurückgekehrt ist, läßt der Treuhänder ihm, sowie seiner Mutter und seinem Bruder das Haus aufs neue auf «in allen dryn gemainlich und unverschaidenlich». Das Haus kommt so in den Besitz einer Gemeinderschaft. Wie in jedem anderen Konstanzer Kaufbrief giebt dabei der Stellvertreter seine Auflassungserklärung dahin ab:

«Und hab mich mit derselben fertigung fúr mich und alle min erben alles mines rehten offenlich daran verzigen. Und hab och dis alles willeclich getân und vollefúrt mit allen den worten, werken und getâten, so darzû hort und notdúrftig was nach reht und nach gewonhait der stat ze Costentz.»[19]

Als Ergebnis haben wir auch in diesem Falle die Trennung der obligatorischen von der dinglichen Seite des fraglichen Hauskaufes aufzustellen. Über erstere ist in der Urkunde näheres nicht enthalten. Sie geschah, wie gesagt, entweder brieflich oder durch Strellvertreter im Rechtssinne. Die dingliche Übereignung des Hauses verlangte aber persönliche Anwesenheit beider Vertragschließenden. Da dieselbe nicht möglich war, blieb nichts anderes übrig, als daß ein Verwandter oder Freund des Käufers als Treuhänder sich in den Besitz des Hauses weisen ließ, selbst zu eigenem Recht die Gewere daran durch Innehabung während der gesetzlichen Frist von sechs Wochen und drei Tagen erlangte und nach Ermöglichung des Rechtserwerbs durch den Destinatär, d. i. nach dessen Rückkehr das Haus diesem weiter tradierte. Das Interesse an dem Fall erhöht sich dadurch, daß der Treuhandbestellung mit keinem Worte Erwähnung geschieht. Nichts hindert anzunehmen, daß dieselbe entweder mündlich vor der Abreise des Käufers oder späterhin brieflich oder durch Boten erfolgte, oder aber, was nach dem Wortlaut der Urkunde am wahrscheinlichsten klingt, daß eine stillschweigende Treuhandbestellung vorliegt. Dann hätten wir einen Fall der Treuhand als Stellvertretung für Abwesende vor uns, der voll und ganz einer Geschäftsführung ohne Auftrag (negotiorum gestio) im Sinne der modernen und römischen Systematik gleichkommt.

3. Am 29. Oktober 1389 erklärten vor dem Konstanzer Rate[20] die Faberin zu Stadelhofen (Vorstadt von Konstanz) und ihr Sohn Ulrich, sie wären «reht gemainder» zu einem Haus und Garten in Stadel-

[18] Auf die Frist der sechs Wochen und drei Tage und ihre Verwendung im Konstanzer Recht ist unten im Zusammenhange zurückzukommen.

[19] Der weitere Inhalt der Urkunde betrifft das städtische Salmannenrecht und wird unten zur Sprache kommen.

[20] Stadtarchiv Konstanz, «Verträge vor dem Rat», S. 3, Nr. 8.

hofen «und ze allem anderme gût, so si ietz hettint ald des si got nû ald hernach gemainlich ald sunderlich beratet, was daz wâr, ald wie das gehaissen ald genant wâr». Das Geding dieser Gemeinderschaft wollten sie «durch besser sicherhait» zu Ratsprotokoll erklären. Dasselbe lautet:

«Wâr, ob die obgenant fro Margret von todeswegen abgieng, won danne der obgenannt Ůlrich Faber ir sun ze land nit beliben und wesen wil, so het er das selb gût, sinú reht, die er von derselben gemainde wegen oder von erbes wegen zu dem selben gût hat, gesêtzet willeclich in Hûgen Ellendes hant, das der an siner stat und von sinen wegen sich des obgenannten huses und alles anders gûtes, es sie ligendes ald varendes gût, das dú selb sin mûter nach ir tode belat, haben und innemen sol. Sunderlich so veriah derselb Ůlrish Faber, ob er darnach abgieng, e er dasselb gût ze sinen handen nâme, es wâr das hus ald varende gût gar ald an einem tail, das sol derselb Hug Ellend als haben als sin aigenlich und da mit tûn was er wil und als er im des getrúwet, das er das best damit tûge.»

Es verbindet sich hier Treuhandbestellung mit einem Gemächt. Der Treuhänder soll das Vermögen der Gemeinderschaft nach der Mutter Tode bei Abwesenheit des Sohnes zu seinen Handen nehmen und es zunächst für den letzteren verwalten. Nimmt es dieser aber zu seinen Lebzeiten vom Treuhänder nicht auf, so soll dasselbe dem Treuhänder selbst zufallen; er möge alsdann damit nach besten Treuen handeln, worunter insbesondere die Bestellung eines Seelgerätes für den Vergabenden zu verstehen sein wird. Auch hier haben wir mehr als ein obligatorisches Vollmachtsverhältnis vor uns. Der Treuhänder wird mit der Übernahme des Gutes ein dingliches Recht an demselben erwerben, und dieses Recht wird sogar mit dem Tode des Treugebers zu vollem Eigentum erstarken, sofern die angeführte Bedingung sich erfüllt. Auf dem Erwerb des Treuhänders lastet für diesen Fall, wie man unterstellen muß, lediglich die Auflage, von dem Vermächtnis die Seele des Treugebers zu beraten. So sind Vertretung eines Abwesenden und letztwillige Vergabung die leitenden Gedanken der Verfügung. Aber es ist zu sagen, daß der alte Rechtsinhalt des Treuhandverhältnisses in dem Eintrag nicht mehr klar zum Ausdruck kommt. Bereits hat die direkte Stellvertretung Wurzel geschlagen, sonst könnte nicht die Rede davon sein, daß der rückkehrende Treugeber das Gut einfach zu seinen Händen nehmen soll.

4. Steigen wir noch einige Jahre herunter, dann haben wir auch in Konstanz die vollausgebildete direkte Stellvertretung vor uns. Der

Konstanzer Bürger Jos. Schliffer verkaufte an das Heiliggeistspital einen Acker bei Konstanz, Erbzinslehen der Deutschordenskomthurei Mainau, und fertigte denselben dem Spital vor dem Konstanzer Stadtgericht zu Handen des Spitalmeisters «nach recht der statt ze Costentz, als daz der koffbrieff, der darúber ertailet ware, volleklichen wisty». Der Verkäufer war nun aber genötigt, außer Landes zu gehen, bevor er dazu kam, dem Lehenherrn die Belehnung des Käufers zu muten. Dazu bestellte er vor dem Stadtammanngericht am 16. Februar 1404 zwei Stellvertreter.[21]

«Und won derselb Jos. Schliffer mit sin selb lib by dem land von ernstlicher sach wegen mit beliben m°chti, so w°lti er den bescheiden Hansen Bromisen und Hainrichen Andres den metzger, burger ze Costentz, gantzen vollen gewalt geben, das sy das vorbenempt gůt dem egenanten spital, sinen pflegern und maistern an siner statt, von dem obgenanten lehenherren bringen, vertigen und in ir gewalt ufgeben sond und mǘgend nach lehensrecht und mit allem vollem gewalt, als ob er selber da offenlichen zegegen wære und es selber mit sin selbs lib tæt und vollefuerti. Und also gab er inen ouch denselben vollen gewalt mit urtail an statt und an henden vor gericht.»

An seiner Stelle sollen sie die Übergabe durch den Lehnherren herbeiführen. Die Vollmacht sollen sie haben, als ob der Vollmachtgeber selbst zugegen wäre und das Rechtsgeschäft in eigener Person vornehmen würde: Das sind die Kennzeichen der direkten Stellvertretung.

III. Vormundschaftsähnliche Fälle.

Die Handschriften des Stadtarchivs Konstanz, denen wir die vorangegangenen Fälle entnahmen, enthalten außerdem die ersten Zeugnisse einer obervormundschaftlichen Thätigkeit des Konstanzer Rates. Das Verhältnis zwischen dem vom Rate bestellten Vormund und dem Mündel ist nach innen und außen das des Schutzes und der Fürsorge im Sinne des entwickelten Vormundschaftsrechts. Allein in der Ausdrucksweise klingt noch die nahe Verwandtschaft zwischen Vormundschaft und Treuhand unverkennbar durch. Der Rat sorgte für nutzbringende Anlage von Mündelgeldern, er verlieh sie an angesehene Bürger gegen Zins, die Darleihnehmer empfingen sie als «empfohlenes Gut in getreue Hand». So lautet zum Beispiel ein Eintrag dieses Inhalts vom 7. September 1383:[22]

---

[21] Stadtarchiv Konstanz, Kopialbuch des Spitals, fol. 12¹/₂.

[22] Stadtarchiv Konstanz, Gemächtbuch I, S. 47, Nr. 202. Vgl. ebenda einen Eintrag aus dem Jahre 1384, S. 48, Nr. 211.

«Spånlins kind såligen gůt. Desselben gůtes ist gewesen zwaihundert pfunt haller, dú het Hainrich Blarrer inne und gab dem kind davon den zehenden pfenúng. Der wolt aber daz gůt nit mer han. Darumb so hant Lútfried und Wilhelm ime Turn gebrůder daz selb gůt in derselben wis zů in genomen mit dez rates und dez kindes frúnden willen in getrúwes hant als enpfolhen gůt. Und sont si im och hinnanhin demselben kinde von demselben gůt ze zins und durh got geben den zehenden pfenúng, als es sich davon gebúrt. Und wurd daz kind davon beraten, so sont si im daz gůt und den zins geben. Stúrbe och daz kind ab, so sol dasselb gůt, dú CC lb. haller und der zins dem obgenanten Johann Båtminger Spånlin und sinen erben beliben und sol ain rat darumb rihten.»

In eigentümlicher Vermischung mit dem städtischen Salmannenrecht zeigt sich uns die landrechtliche Treuhandbestellung zu vormundschaftlichen Zwecken bei dinglichem Rechtserwerb durch Frauen. Da jedoch das Stadtrecht in den betreffenden Verhältnissen durchaus im Vordergrund steht, so werden die hierher gehörigen Urkunden bei Betrachtung des städtischen Salmannenrechts geeigneten Orts zu besprechen sein[23].

§ 4.

Das Konstanzer Salmannenrecht.

Einleitendes. Anwendungsgebiet.

Kaum lassen uns die zu Beginn des 13. Jahrhunderts zahlreicher werdenden Privaturkunden die Rechtszustände der alten alemannischen Bischofsstadt deutlicher erkennen, da tritt auch schon in hellen Umrissen ein Rechtsgebilde in den Gesichtskreis, welches durch die scharfe Ausprägung seines Inhalts alsbald unsere Aufmerksamkeit in Anspruch nimmt. Während die Verhältnisse des Leiherechts sich vor unsern Augen entwickeln und umgestalten, steht das Recht der Salmannen in Konstanz nahezu zwei Jahrhunderte lang in beinahe unveränderter Gestalt im Mittelpunkt des Stadtrechts. Es müssen sehr wichtige Faktoren gewesen sein, die dasselbe in solcher Schärfe zur Ausbildung brachten, und ein gleich hohes Interesse muß die für die städtische Gesetzgebung und Verwaltung maßgebenden Kreise veranlaßt haben, so zäh an ihm festzuhalten.

Ein näheres Zusehen zu den in stattlicher Zahl überlieferten Konstanzer Salmannenurkunden stellt es außer Zweifel, daß es sich nicht lediglich um privatrechtliche Verhältnisse handelt, daß vielmehr die Funktionen, welche das Rechtsinstitut in Konstanz zu erfüllen hatte, vorzüglich verfassungsrechtliche waren. Also wird auch sein Ursprung nicht auf dem Boden der Privatrechtsgeschichte, sondern demjenigen des Verfassungsrechts zu suchen sein.

---

[23] Siehe unten § 4.

Die Prüfung des verfassungsgeschichtlichen Ursprungs der Salmannen in Konstanz kann indes jetzt noch nicht vorgenommen werden. Erst wenn wir uns die gesamte Entwickelung der städtischen Grundeigentumsverhältnisse vor Augen geführt haben werden, wird unser Blick so geschärft sein, daß eine befriedigende Lösung dieser Frage auf sicherer Grundlage wird gegeben werden können. Wir sind daher genötigt, die Aufgabe zunächst auf die Betrachtung der privatrechtlichen Seite des Instituts zu beschränken. Sehen wir, welches sein örtliches, sachenrechtliches und persönliches Anwendungsgebiet war; führen wir uns den privatrechtlichen Inhalt der Urkunden vor Augen: Bestellung des Salmannes, Rechtsmacht und Pflichtenseite desselben; sehen wir, welche Mittel sich finden ließen, den Eigentümer eines Grundstücks von dem über dasselbe gezetzten Salmanne zu befreien. Die Ursachen des plötzlichen Verschwindens unseres Rechtsinstitutes zu ergründen, muß dagegen der verfassungsgeschichtlichen Betrachtung vorbehalten werden. Denn nicht, wie wir in Hamburg und Lübeck beobachten konnten, fristete auch in Konstanz das Institut der stadtrechtlichen Treuhand sein Dasein bis in die neuere Zeit. Mit einem Schlag geriet es hier im Zusammenhang mit den städtischen Verfassungskämpfen der Jahre 1370/71 in Wegfall. Von Salmannen und Salmannenrecht ist fortan in Konstanz nicht mehr die Rede. Die Funktionen, denen die Salmannen gedient hatten, waren teils infolge der Umgestaltung des städtischen Bürgerrechts gegenstandslos geworden, teils führten jetzt andere Mittel zur Erreichung desselben Ziels. Der erkennbare Anfang der Entwickelung des städtischen Salmannenrechts in Konstanz fällt in das beginnende 13. Jahrhundert (1220 die erste Salmannenurkunde), sein Ende in die Jahre 1370 bis 1375.

I. Örtliches Anwendungsgebiet.

Den obersten Grundsatz des Konstanzer Salmannenrechts bezeichnet eine Urkunde des Klosters Salem vom 15. Dezember 1261 [1] folgendermaßen:

«Qui de consuetudine ita servatur, quod non licet quemlibet ad manum suam tenere iure proprietario aliquas possessiones intra muros Constancienses nisi condicionis civium sit [2].

---

[1] Urkunde 42.

[2] Weniger genau drücken sich folgende Urkunden aus:

1268, Dezember 27 (Urkunde 49) «. . . alique domus vel possessiones in civitate Constantiensi site» . . .

1271, Februar 14 (Urkunde 60). «Cum moris sit, proprietatem possessionum in Constantia sitarum alios homines civium condicionem non habentes sine viris ad hoc deputatis possideri non posse».

Davon haben wir auszugehen. Niemand darf zu eigener Hand vollfreies Eigen innerhalb der Mauern der Stadt Konstanz erwerben, wenn er nicht von Stand ein Bürger ist. Das örtliche Geltungsgebiet ist damit genau umgrenzt: Das Salmannenrecht erstreckt sich nur auf das innerhalb der Stadtmauern gelegene Grundeigentum. So wie der Satz lautet, geht er lediglich von dieser thatsächlichen Voraussetzung aus. Es möchte daher scheinen, als habe ihm ein rechtlicher Begriff nicht untergelegen.

Wir wissen von mehrfachen Konstanzer Stadterweiterungen zwischen dem 12. und 15. Jahrhundert. An dieselben knüpfte sich, wie anderorts, so auch hier eine stufenweise Hinausschiebung des Mauerrings an. Jedoch brachte es die natürliche Lage von Konstanz, welches von zwei Seiten mit Wasser umgeben ist, mit sich, daß sich diese Stadterweiterungen vorzugsweise in südlicher und südwestlicher Richtung vollzogen und es sich bei Erweiterung der Stadtmauer fast immer nur um Anschluß eines neuen Ringmauersegmentes an die vorhandene Befestigung handelte. Es erhebt sich die Frage, ob durch solche Mauererweiterungen auch das örtliche Anwendungsgebiet des Salmannenrechts vergrößert worden ist. Allerdings bejahen dies die Quellen und geben dadurch einen lehrreichen Fingerzeig für den Ursprung selbst. Die Beziehung desselben zu dem durch die Ummauerung gewährten Schutze und zu den für die letztere aufzubringenden Abgaben war frühzeitig so eingewurzelt, daß unser Rechtssatz ohne weiteres auch auf den neuen Mauereinfang Platz griff. Besonders aktuell wurde die Frage, als es sich um die Einbeziehung der bischöflichen Vorstadt Stadelhofen in den Mauerring handelte. Allein entgegenstehende Interessen seitens des Bischofs scheinen nicht erheblich mitgespielt zu haben, so daß sich die Ausdehnung des Salmannenrechts mit der Erweiterung des Mauerrings vollzog, ohne daß daraus Streitpunkte entstanden wären. War es doch hinwiederum des Bischofs eigenstes Interesse, daß sein Kelnhof und die dahin gehörenden Güter durch die auf städtische Kosten hergestellte Ummauerung geschützt wurden. Dazu kam, daß zur Zeit dieser Ummauerung, d. i. im 14. Jahrhundert, die geschlossene bischöfliche Fronhofwirtschaft bereits zertrümmert und ihre Güter in den Kreis des Stadtrechts und des Stadtgerichts bezogen waren. In den Zeiten schwerer Verschuldung des Bistums, namentlich seit dem Tode Bischofs Heinrichs II. von Klingenberg (1306), wurden bei Gelegenheit der Verschleuderung des Kirchengutes zahlreiche bischöfliche Güter des Stadelhofs veräußert. So schieden nicht geringe Grundstücke aus jeglichem Herrschaftsverbande zum Bischof aus und wurden dadurch freie, dem Salmannenrecht gegebenen Falls unterworfene Güter. Die Urkunden

haben uns eine Reihe von Fällen aufbewahrt, in denen es sich um salmanneigene Grundstücke in der alten bischöflichen Vorstadt Stadelhofen handelt. Sie liegen zwischen den Jahren 1314 und 1346.[3]

Dagegen findet sich in den Urkunden kein einziges Beispiel dafür, daß Grundstücke oder Häuser außerhalb des Mauerrings jemals dem Salmannenrecht unterlegen wären. Namentlich gilt das von den Siedelungen, welche sich an das jenseits des Rheines liegende Benediktinerkloster Petershausen anschlossen, sowie von den Wohnungen der Fischer und Gemüsegärtner in der westlich von Konstanz gelegenen, nachmals Paradies genannten bäuerlichen Niederlassung.

Einige Schwierigkeit bereitet die Urkunde von 1250, Okt. 15 (Nr. 25). Darin schenkt der Konstanzer Bürger Hermann von Sulgen dem neugegründeten Frauenkloster Paradies bei Konstanz seine Güter zu Altnau im Kt. Thurgau unter Vorbehalt der halben Früchte als Leibzucht. Die Fertigung dieser, mehrere Stunden von Konstanz entfernten Liegenschaften an das Kloster bewirkt der Schenker, da er Konstanzer Bürger ist, «iuxta ius et consuetudinem civitatis nostre». Er läßt die Güter in die Hände von vier Konstanzer Bürger auf, welche nach Umlauf von 6 Wochen und 3 Tagen das Kloster in die nutzliche Gewere derselben einweisen. Hier handelt es sich nicht um Liegenschaften, welche dem Konstanzer Salmannenrecht kraft der in ihm enthaltenen Lex rei sitae unterworfen wären, sondern lediglich im Interesse einer höheren Gewähr (ut itaque malignandi via undique clauderetur) wendet der Schenker in seiner Eigenschaft als Konstanzer Bürger die Bestimmungen des Stadtrechts an.

Ungleich schwieriger gestaltet sich die Frage, wo wir den lokalen Ausgangspunkt des Salmannenrechts innerhalb der älteren Stadtteile zu suchen haben; näherhin, ob dasselbe sich von Anfang an auf das Gebiet der alten Römeransiedelung, die Hauptstätte des geistlichen Grundbesitzes, erstreckte, oder ob es in der außerhalb davon gelegenen bürgerlichen Niederlassung seinen ursprünglichen Sitz hatte und erst später von hier aus auf die Altstadt ausgedehnt wurde. Wir hoffen, unten die letztere Annahme erhärten zu können. Hier gilt es lediglich festzustellen, daß, soweit die Quellen zurückreichen, auch die Niederburg, wie der älteste Teil von Konstanz heute noch heißt, dem Geltungsbereiche des Salmannenrechts angehörte.[4]

---

[3] Es sind die Urkunden 1314, Oktober 15 (Urkunde 148); 1314, November 21 (Urkunde 149); 1316, April 20 (Urkunde 157); 1329, o. T. (Urkunde 191); 1344, Jan. 12 (Urkunde 215); 1346, Dezember 4 (Urkunde 225).

[4] Von den überlieferten Salmannurkunden beziehen sich die nachfolgenden auf Häuser, bezw. Grundstücke in der Altstadt. 1220, Juli 29 (Urkunde 8); um 1260

Nur ganz vereinzelt kam es wohl auch vor, daß die städtischen Behörden von fremden Eigentümern Zuziehung von Salleuten verlangten, trotzdem die in Frage stehenden Güter noch nicht in den Mauerring eingeschlossen waren. So liegt der Fall bei Urkunde 22 v. Jahre 1246, als das Kloster Salem von Hans Ruthag ein Haus apud Constanciam erwarb. Dieses Haus befand sich unmittelbar vor der Stadtmauer auf aufgefülltem Terrain am See, und es bestand damals schon unverkennbar die Absicht, auch dieses neugewonnene Gelände später mit Mauer zu umgeben, wie es auch in der Folgezeit geschah. Gleiches gilt von dem am 18. November 1254 durch dasselbe Kloster Salem erfolgten Erwerb eines Hauses gegenüber der St. Paulskirche (Urk. 34). Auch dieses Haus befand sich damals noch außerhalb des Mauerrings, es vergingen aber keine zwanzig Jahre, bis auch hier eine Vergrößerung des letzteren stattfand.

II. Sachenrechtliches Anwendungsgebiet.

Für das hohe Alter unseres Rechtsinstituts spricht mit besonderer Deutlichkeit das Anwendungsgebiet desselben in sachlicher Hinsicht. Auf die Frage, welcherlei Art von Grunderwerb durch Nichtbürger ihm unterworfen war, geben uns die Urkunden mit überwältigender Fülle die Antwort, daß nur das freie Grundeigen dem Salmannenrecht unterlag. Es war mithin notwendigerweise eingeführt zum Schutze freien Bürgereigens gegen Entfremdung. Dieser Satz ist von der allergrößten Tragweite. Er allein würde zum Beweise der These ausreichen, daß unmöglich das vollfreie Bürgereigen zu Konstanz in der älteren Zeit die untergeordnete Rolle gespielt haben kann, welche ihm die gemeine Meinung zuweist und die für Konstanz insbesondere Gothein behauptet hat. Die Thatsache, daß uns als erstes greifbares Institut des Stadtrechts in Konstanz eine Einrichtung zum Zwecke des Schutzes von freiem Eigen begegnet, zwingt zu dem Schlusse, daß von Anfang an das freie Bürgereigen in der Überzahl war und daß ihm Gefahren drohten, denen man mit dem Salmannenrecht entgegenzutreten hoffte. Bevor die dinglichen Leiheverhältnisse innerhalb der bürgerlichen Niederlassung in Konstanz zur Ausbildung gelangt waren, hatte sich der Grundsatz gewohnheitsrechtlich festgelegt: Freies Eigen innerhalb der

---

(Urkunde 39); 1270, September 8 (Urkunde 59); 1290, Dezember 22 (Urkunde 94); 1296, April 16 (Urkunde 101); 1319, März 27 (Urkunde 167); 1322, März 20 (Urkunde 171); 1323, August 5 (Urkunde 175); 1346, o. T. (Urkunde 223); 1347, Dezember 2 (Urkunde 228); 1349 o. T. (Urkunde 233); 1349, Mai 6 (Urkunde 235); 1349 September 11 (Urkunde 238); 1353, November 4 (Urkunde 250); 1356, April 12 (Urkunde 259); 1362, Februar 5 (Urkunde 299); 1369, November 24 (Urkunde 325); 1372, März 10 (Urkunde 332); 1372, Oktober 25 (Urkunde 334).

Mauern der Stadt dürfen nur Bürger erwerben. Das durch die Befestigung geschützte Gebiet der Stadt war garantierter Besitz der Bürgerschaft. Weil aber die zu seiner Erhaltung geschaffene Garantie des Salmannenrechts nur auf freies Eigen Bezug hat, so war dieses Gebiet selbst vollfreies Eigen.

Schreiten wir zum Beweise. Auch für die rechtliche Anwendungssphäre unseres Instituts diene uns die Salemer Urkunde vom 15. Dezember 1261 (Urk. 42) zum Ausgangspunkt, da sie den Kernsatz des Konstanzer Salmannenrechts zum deutlichsten Ausdruck gebracht hat:

«Quia de consuetudine ita servatur, quod non licet quemlibet ad manum suam tenere iure proprietario aliquas possessiones intra muros Constantienses, nisi condicionis civium sit».

Jus proprietarium ist das volle durchschlächtige Eigen. Bedürfte es dafür eines Argumentes, so wäre nur an das Alter der Urkunde (1261) zu erinnern, um sich sofort zu überzeugen, daß etwa dem Zinsmann in einem Leiheverhältnis damals die Proprietas sicherlich nicht zugesprochen wurde. Man nahm es mit dem Begriffe der Eigenschaft, wie der deutsche Ausdruck lautet, Ernst, sie wurde nur den zu vollem dinglichem Recht Berechtigten eingeräumt, mochte er das Gut selbst bewirtschaften oder dasselbe zu Erbleihe ausgethan haben.[5] Erst die wirtschaftliche Umwälzung des städtischen Leiherechts führte im 14. Jahrhundert dahin, neben der proprietas, der Eigenschaft des Leiheherren, das Grundstück in gewissem Sinne auch als «Eigen» des Zinsmannes zu bezeichnen.

Eine nähere Prüfung der Konstanzer Salmannenurkunden lehrt, mit welcher Sicherheit der juristische Begriff von proprietas gehandhabt wurde. Nur wer die proprietas vom Gute hatte, bedurfte gegebenenfalls des Salmannes, nicht aber der Zinsleihenehmer oder der Lehnsmann. Aufs deutlichste ist dieser Grundsatz in einer Urkunde Bischof Eberhards II. von Konstanz vom 27. Dezember 1268 ausgesprochen, in welcher derselbe das neugegründete Chorstift St. Johann in Konstanz mit der Freiheit auszustatten gedachte, in Konstanz Grundeigentum zu erwerben, ohne dazu der Salleute zu bedürfen: Grundeigentum d. h. Liegenschaften, «que proprie sint vell nulli alii censuales aut racione feodi pertinentes». (Urkunde 49.) Weder auf Zinseigengüter noch auf Lehngüter mochte es sich um rechte Lehen oder um der bäuerlichen Leihe durchweg entsprechende Zinslehen handeln, erstreckte sich mithin die Forderung des städtischen Rechts, soweit die Person des Beliehenen in Frage kam.

---

[5] Heusler, Institt. II, 47 f.

Für die spätere Entwickelung des Instituts und namentlich für die Zwecke der Ermöglichung des Bürgerrechtserwerbs seitens bisheriger Salmanneigner zeigte sich dieses Festhalten an dem alten Inhalte der proprietas von der größten Bedeutung. Seit dem Ende des 13. Jahrhunderts verblaßte die «Eigenschaft» mehr und mehr und das dingliche Recht des Beliehenen gewann zunehmend die Oberhand. Man möchte meinen, wenn es sich beim Salmannenrecht wirklich so sehr um Erhaltung des städtischen Grund und Bodens für die Bürger gehandelt habe, so sei es auch nötig geworden, seit der Umgestaltung der Anschauung vom Rechte des Beliehenen den Salmann von dem letzteren, und nicht mehr von dem Leiheherren zu fordern, da ja der Salmann des von der Eigenschaft nur noch einige Schillinge Zins beziehenden dominus directus seinen Zweck bei dem immer freier sich gestaltenden Verfügungsrechte des Beliehenen nicht mehr habe erfüllen können. Man hat indes diese Konsequenz nur in verschwindenden Ausnahmefällen gezogen. Als Regel beließ man es bei dem alten Grundsatze und ermöglichte gerade durch Umwandlung von salmännischem Eigen in Zinseigen eines des Salmannes nicht bedürfenden Rechtssubjekts die Erwerbung des Bürgerrechts auf Grund eines solchen in Zinseigen verwandelten Gutes.

Mehr als alles andere mögen nun die überlieferten Anwendungsfälle den Rechtssatz weiter stützen, daß nur das freie Eigen dem Salmannenrecht unterlag.

1220, Juli 29 (Urk. 8). Magister Walther, St. Konradspfründner am Dome, kauft mit Salmannenhülfe ein Haus in Konstanz. Bei dem Alter der Urkunde kann es sich nur um freies Eigen handeln.

1246, Januar 25 (Urk. 22). Kloster Salem erwirbt mit Salmannenhülfe ein Haus in Konstanz. Es gilt das vorhin Gesagte.

1252, August 2 (Urk. 27). Mathild Voglerin und ihr Bruder Martin kaufen mit Salmannenhülfe ein Haus «proprietatis nomine perpetuo possidendam».

1253, Juli 14 (Urk. 30). Kloster Salem erwirbt Gemeinderschaftsanteile an einem Haus und Hofstätte mit Hintergebäude in Konstanz durch seine Salleute «proprietatis nomine perpetuo possidendas».

1254, November 18 (Urk. 34). Dem Kloster Salem wird ein Haus durch Salleute gefertigt «libere . . . pleno iure perpetuo possidendas».

Um 1260 (Urk. 39). Magister Heinrich Sol und Frau schenken durch die Hände ihrer Salleute der Domkirche «proprietatem domus» in Konstanz.

1261, November 11 (Urk. 41). Heinrich Schattelhover schenkt dem Stift St. Stephan ein Haus in Konstanz, «cum area et proprietate ipsius . . . cum suis sallûtin eandem proprietatem sibi manutenentibus».

1261, Dezember 15 (Urk. 42). Kloster Salem erwirbt ein Haus in Konstanz durch Salleute «jure proprietario».

1264, Januar 21 (Urk. 45). Zur Belastung seiner «propria domus» mit einem Zinse an das Stift St. Stephan bedarf Meister Wernher, der Apotheker, der Zustimmung seiner Salleute.

1268, Dezember 27 (Urk. 49). Privileg Bischof Eberhards II. von Konstanz für St. Johann. (Siehe oben im Text.)

1269, o. T. (Urk. 50). Kloster Salem erwirbt ein Haus in Konstanz durch Salleute «libere possidendam».

1270, Mai 27 (Urk. 58). Das Heiliggeistspital erwirbt durch seine Salleute ein Haus in Konstanz «pure et libere possidendam». Das Haus wird dem Veräußerer zu Leibgeding gegeben unter Auflage eines Zinses «in signum proprietatis».

1270, September 8 (Urk. 59). Der bischöfliche Koch Hermann und sein Bruder Walther Kugulli schenken dem St. Johannesaltar am Dome ihr Haus in Konstanz durch Salmannenhülfe «libere . . . a quolibet eiusdem altaris sacerdote ex nunc in antea quiete et pacifice proprietatis titulo possidendam».

1271, Februar 14 (Urk. 60). Das Spital überträgt dem Kloster Salem, beide Teile unter Salmannenhülfe, «proprietatem domus . . . cum moris sit, proprietatem possessionum in Constantia sitarum alios homines civium condicionem non habentes sine viris ad hoc deputatis possideri non posse nec teneri.» Die Salleute des Klosters nehmen das Haus auf «ipsi monasterio perpetuo libere et quiete possidendam».

1276, Februar 2 (Urk. 68). Chorherr mag. Heinrich von Kappel zu St. Johann in Konstanz kauft ein Haus «. . . salmanno . . . adhibito, ipsis [sc. den Verkäufern] iure proprietatis et dominii pertinentem».

1284, Januar 11 (Urk. 87). Der Apotheker mag. Wernher besitzt eine propria domus mit Salmannenhülfe.

1285, Januar 30 (Urk. 90). Ulrich von Sumbri besaß ein Haus mit Salmannenhülfe «in gewalt und in siner aigellicher gewer».

1285, Januar 31 (Urk. 91). Jakob von Roggville und Heinrich von Tettikofen Wirte [und Salleute] des Franziskanerklosters nehmen von Burkart Unterschopf und seiner Frau Mechthild ein vom gen. Kloster gekauftes Haus auf, welches der Frau «aigen was».

1290, Dezember 22 (Urk. 94). Konrad von Denkingen und Frau Mya verkaufen dem Kloster Salem und dessen Salleuten ihr Haus «da wir inne waren und ez dar hatten in unser aigenlichen gewer braht und besessen». Verkäufer «gaben daz aigen uff an des abtis und an des conventis stat und iro sallúten . . . und gaben inen die gewer mit allem rehte».

1296, Mai 5 (Urk. 103). Kloster St. Blasien besitzt ein Haus in Konstanz mit Salmannenhülfe «nobis . . . iure proprietatis pertinentem». Vgl. auch 1296, April 16 (Urk. 101).

1297, Januar 5 (Urk. 105). Adelhaid Baderin verkauft dem Heiliggeistspital Konstanz und den Siechen am Feld eine Rente durch Verkauf des Hauses unter belasteter Rückübertragung. Sie basaß das Haus mit Salmannenhülfe: «das aigenlichen min was . . . Und verzehe ich mich daran und miniu kint unser aigenschaft desselben huses».

1297, März 8 (Urk. 106). Das Stift St. Stephan verkauft dem Franziskanerkloster einen Garten und fertigt ihn den Pflegern [und Salleuten] des letztern «absolutum ab omni census onere et liberum . . . Proprietatem ac dominium orti predicti in ipsos procuratores . . . iuxta civitatis Constantiensis consuetudinun . . . transferimus».

1298, Februar 23 (Urk. 111). Konrad und Bruno Rüti verkaufen ihr Haus mit Salmannenhülfe dem Stift St. Stephan.

Um 1300 (Urk. 114). Magister C., Chorherr von Bischofszell, veräußert mit Salmannhülfe sein Haus in Konstanz an zwei Konstanzer Bürger unter Leibzuchtvorbehalt. Der Verkäufer soll den Nießbrauch haben «ut in proprietate dicte domus... nullum eis [sc. den Käufern] . . . preiudicium generetur».

1305, Dezember 18 (Urk. 125). Der Konstanzer Arzt mag. Ulrich von Denkingen schenkt sein mit Salmannenhülfe besessenes Haus der Domkirche.

1309, März 13 (Urk. 132). Der Konstanzer Bürger Konrad Maldisdorf besitzt mit Salmannenhülfe ein Haus in Konstanz. Er tradiert dasselbe mit Zustimmung seiner Frau und des Salmannes «libere» seinem Sohne.

1313, Januar 19 (Urk. 144). Der Priester Albrecht, Kaplan der St. Nikolauskapelle im Münster, besitzt mit Salmannenhülfe die Hälfte eines Hauses «sibi iure proprietatis pertinentem».

1314, Okt. 15 (Urk. 148). Der Konstanzer Schmied Konrad von Rottweil verkauft mit Frau und Kindern ein Haus in Stadelhofen, «ipsis iure proprietatis pertinentem», dem Stift St. Stephan und fertigt es demselben mit Salmannenhülfe.

1314, November 21 (Urk. 149). Ulrich der Huter von Stadelhofen und Frau verkaufen mit Salmannenhülfe ihr Haus und Hofstatt in Stadelhofen «fúr reht aigen und haben inen die vorgenant aigenschaft gevertigot und ûfgeben mit des vorgenanten ûnsers salmannes hant».

1316, April 20 (Urk. 157). Mit Salmannenhülfe verleihen Heinrich Murer, ein Weber, mit Frau und Tochter «únser hofstat» zu Stadelhofen als Erbzinslehen dem Schmied Konrad von Tettikofen.

1318, September 1 (Urk. 164). Dompropst Konrad von Klingenberg schenkt ein Haus in Konstanz «iure proprii nobis pertinentem» dem Kloster Salem und dessen Salleuten.

1318, September 13 (Urk. 165). Der Konstanzer Kleriker mag. Wernher Essich schenkt seine zwei Häuser in Konstanz «sibi iure proprii pertinentes» mit Salmannenhülfe der Domkirche.

1319, März 27 (Urk. 167). Adelhaid Binningerin überträgt mit Salmannenhülfe dem Domkapitel «proprietatem» ihres Hauses in Konstanz.

1321, Oktober 21 (Urk. 169). Adelhaid Grenzschelm und ihre Kinder besitzen als Salmanneigen ein Haus in Konstanz, von welchem sie eine Rente verkaufen. Ebenso 1326, Februar 26 (Urk. 186).

1322, März 20 (Urk. 171). Ulrich genannt Walch von Arbon schenkt seine zwei Häuser in Konstanz «iure proprii sibi pertinentes» mit Salmannenhülfe dem Domkapitel.

1323, August 5 (Urk. 175). Das Stift Bischofszell besitzt in Konstanz mit Salmannenhülfe ein Haus und an demselben «directum dominium vel quasi». Das «vel quasi» findet seine Erklärung in dem Umstande, das das Haus zu Leibzucht ausgethan war, sowie in der Thatsache, daß es der romanistisch gebildeten bischöflichen Officialatskanzlei, welche die Urkunde ausstellte, schwer fiel, die Berechtigung des Eigentümers neben dem Salmann in lateinische Worte zu kleiden.

1324, November 21 (Urk. 178). Heinrich der Färber verkauft mit seinen Salmannen «die aigenschaft des huses und der hofstat gelegen» u. s. w. dem Konstanzer Bürger Walther von Schafhusen. «Und daz ich den vorgeschriben kŏff und die gyft der vorgenannten aigenschaft . . . reht und redelich habe getân» u. s. w.

1329, o. T. (Urk. 191). Konrad von Buwille zu Stadelhofen schenkt mit Salmannenhülfe die «aigenschaft» seines Hauses und der Hofstatt den Siechen am

Feld. «Und das ich die gift der vorgenanten aigenschaft recht und redelichen han getan» etc.

1329, Dezember 21 (Urk. 192). Konrad in der Bünde nimmt für Kloster Salem die «aigenschaft» des durch das Kloster von Berthold Bösch und dessen Salmann erworbenen Hauses auf «als derselben herren getrúwer salmann». Vgl. auch 1333, Juni 2 (Urk. 197).

1331, Februar 1 (Urk. 195). Das Cisterzienserinnenkloster Rottenmünster bei Rottweil i. W. besitzt mit Salmannenhülfe zwei Häuser in Konstanz, die durch den jetzigen Besitzer, Rudolf von Machelinshofen, in Zinseigen verwandelt werden.

1342, September 6 (Urk. 214). Drei Konstanzer Geschlechter werden für ein Beghinenhaus daselbst Salleute. Sie erklären «das wir ufgenomen . . . haben die aigenschaft des huses . . . also, das úns die selben . . . maisterinen . . . úber die aigenschaft des selben huses und hofstat ze rehten sallúten und ze getrúwen tragern genomen hant».

1344, Januar 12 (Urk. 215). Heinrich von Ravensburg, der Schuhmacher, und Söhne besitzen mit Salmannenhülfe ein Haus in Konstanz. Sie bitten den Salmann, er möge «alle die reht, die [er] ald sy ald kain unser erben und nochkomen daran daher gehept haben . . . an aigenschaft ald an lehenschafft uffgeben» dem St. Nikolausaltar der Domkirche.

1344, August 14 (Urk. 219). Johann Rugge und Frau schenken mit Salmannenhülfe dem Spital und den Siechen am Feld ihren Anteil an der «aigenschaft des huses und der hofstat . . . ze rehtem aigen».

1346, o. T. (Urk. 223). Stift Bischofszell verkauft sein mit Salmannenhülfe innegehabtes Haus in Konstanz der Deutschordens-Komthurei Mainau.

1346, Dezember 4 (Urk. 225). Katharina Stainstrass und ihre Söhne verkaufen der Dombruderschaft ihr Haus in Konstanz «de consensu et voluntate . . . salmanni ipsorum . . . transferentes domum . . . et omne ius . . . libere».

1347, März 14 (Urk. 227). Die Brüder Johann und Ulrich von Lönberg verkaufen ihr Haus in Konstanz dem Insigler des Hofes Friedrich von Sulgen, «und hettin och dúselben hus und hofstat im und Cůnrat dem Ruben sinem salman . . . gefertigot und uffgeben fúr reht aigen». Der Käufer schenkt «dieselben aigenschaft mit desselben sins salmanes willen» . . . dem Domkapitel.

1347, Dezember 2 (Urk. 228). Der Arzt Wernher Spekker kauft ein Haus in Konstanz und empfängt es mit seinen Salleuten «fúr reht aigen.»

1349, o. T. (Urk. 233). Rentkauf in Form des Liegenschaftskaufs unter belasteter Rückübertragung. Margarete von Wile verkauft mit Salmannenhülfe dem Hofschreiber Johann von Ravensburg «die aigenschaft» ihres Hauses in Konstanz.

1349, März 17 (Urk. 234). Gerwig Blarer, Bürger zu St. Gallen, und seine Brüder Eglolf und Albrecht, Bürger von Konstanz, schenken mit Salmannenhülfe dem Heiliggeistspital «die aigenschaft des huses und der hofstatt» etc. . . . «Und geben die selben aigenschaft desselben hus . . . ze rehtem aigen . . . uff.»

1349, September 11 (Urk. 238). Johann Bodmer besitzt mit Salmannenhülfe ein Haus in Konstanz «fúr reht aigen», verkauft es ebenso an den bischöflichen Hofschreiber Johann von Ravensburg mit Salmannenhülfe.

1349, September 22 (Urk. 239). Der Jude Süßmann besaß mit Salmannenhülfe ein Haus in Konstanz «fúr reht aigen».

1353, November 4 (Urk. 250). Friedrich von Sulgen, Insigler des Hofes, kauft von Heinrich von Wolrow und seinem Salmann ein Haus in Konstanz, dessen «aigenschaft» er dem Domkapitel durch den Salmann des Veräußerers fertigen läßt.

1356, August 16 (Urk. 264). Frau Anna Frigin von Lindau, ihre Söhne Niclaus und Johann Frye erwerben mit Salmannenhülfe «die aigenschaft» eines von den Gebrüdern Simon und Franz Liß gekauften Hauses in Konstanz. Die Salleute der Käufer urkunden, daß sie «die aigenschaft des . . . huses mit inen ufgenomen haben und sigin iro getrúwen sallút darúber worden».

1358, Dezember 5 (Urk. 272). Der Schuhmacher Stephan von Markdorf verkauft dem Frauenkloster Paradies bei Schaffhausen Haus und Hofstatt in Konstanz und fertigt demselben unter beiderseitiger Salmannenhülfe «die aigenschaft» desselben.

1359, Juli 29 (Urk. 278). Ulrich und Peter die Späten verkaufen Ulrich dem Münch ihr Haus zu Konstanz und fertigen es dem Käufer mit Salmannenhülfe.

1362, Januar 12 (Urk. 297). Bartholome der Anhuser verkauft an Peter Mangolt von Zelle und Frau «die aigenschaft» seiner Häuser und Hofstätten in Konstanz und fertigt sie dem Käufer. Beide Teile treten mit Salleuten auf.

1362, Oktober 17 (Urk. 303). Der Konstanzer Bürger Konrad Köchly bestellt sein Haus in Konstanz, «wår sin aigen und wår Rudolf der Ruhe sin salman darzů», seiner Ehefrau zu Leibgeding.

1369, November 24 (Urk. 325). Der Knecht Konrad Tablatter verkauft Haus samt Hofstätte in Konstanz, «dú wårint reht aigen und wårint im von erbs wegen angevallen . . . und wår och darúber sin salman Růdolf Ruh».

1372, März 10 (Urk. 332). Gůther der Schuhmacher verzichtet zugunsten des Fischers Konrad Schindellin und des Schuhmachers Claus Hŏwer auf das Eigentum seines Hauses in Konstanz. «Dasselb hus wår ain reht aigen.» Verzicht und Fertigung «der aigenschaft» geschehen mit Willen und Gunst «und hantgetåt Ripprechtz Hinder S. Johanne sins salmans».

1372, Juli 21 (Urk. 333). Margret Jung, Witwe des Konrad Rumpf, gibt für eine lebenslängliche Pfründe dem Heiliggeistspital Konstanz anstatt eines Einkaufsgelds ihr Haus samt Hofstätte daselbst, «das alles reht aigen ist und darzů Hainrich im Turn ir salman und trager hiessi und wår».

1372, Oktober 25 (Urk. 334) Der Schuhmacher Niclaus Hŏwer und der Fischer Konrad Schindelli verkaufen ihr Haus in Konstanz «reht aigen und wår Hainrich von Tettikofen der elter ir salman und trager darzů».

Gegenüber diesem Beweismaterial erübrigt eine Gegenprobe. Ein oberflächlicher Blick in das angeschlossene Urkundenbuch ergiebt sofort, daß bei Zinseigen- und Zinsleiheverhältnissen, wie auch in den wenigen Fällen rechten Lehns, die sich auf Konstanzer Boden beziehen, auf Seite des Beliehenen ein Salmann niemals auftritt. Von den überlieferten Salmannenurkunden machen nur einige wenige Schwierigkeiten. Mit ihnen müssen wir uns in Kürze befassen.

Als privatrechtliches Anwendungsgebiet des Salmannenrechts haben wir bisher das freie Eigen erkannt. Dingliche Abhängigkeitsverhältnisse in jeder Form sind demselben nicht unterworfen. Das gilt auch vom Zinseigen, derjenigen leiherechtlichen Form, welche von allem Anbeginn an das Recht des Leiheherrn auf den Charakter einer reinen Reallast herabdrückt. Wollte man ein freies Haus mit Hofstätte zu einem Zinseigen umwandeln, dann ließ man, wie später noch im einzelnen darzuthun sein wird, dem Domkapitel oder dem Bischof die Eigen-

schaft am Gute in aller Form Rechtens auf und erhielt dasselbe von dem Leiheherrn, mit einer jährlichen Wachskerze oder einigen Rekognitionspfennigen «in signum proprietatis domus in eosdem [sc. capitulum] translate»[6] belastet, zurück. Daß das Rechtsgeschäft der Umwandlung eines bisher freien Eigens in ein Zinseigen in Konstanz viel gehandhabt wurde, wird uns die Darstellung der Beendigung der Rechte des Salmanns zeigen. Aber stets ist mit ihm die Aufgabe der «Eigenschaft» des Grundstücks verbunden.

War so die schwächste Form dinglicher Abhängigkeit, welche das städtische Leiherecht geschaffen hat, immer an einen Übereignungsakt mit belasteter Rückbelehnung geknüpft, so gilt das um so viel mehr von dem Zinslehen, der strengeren Form der Leihe. In die Form des Zinslehens kleideten sich aber nicht nur die Fälle, in denen ehemalige Grundherren ihren Besitz parzellierten und zu Leiherecht austhaten. Das Zinslehen war namentlich auch die Form für die Errichtung von Jahrzeitstiftungen und in älterer Zeit das hauptsächlichste Kreditgechäft. Bis zum Ende der Periode, mit der sich unsere Untersuchung befaßt, wurde der Rentkauf kaum anders abgeschlossen als durch Verkauf der «Eigenschaft» einer Liegenschaft und sofortige Rückübertragung an den Verkäufer zu Zinsleiherecht. Das war der Standpunkt des Privatrechts. Wer ein Zinseigen hatte, besaß nicht die «Aigenschaft» des Gutes, war nicht Eigentümer; desgleichen nicht, wer von seiner Hofstätte dem alten Grundeigentümer Leihezinsen und Erschatz bezahlte; desgleichen nicht, wer sich der «Aigenschaft» seines Gutes durch Jahrzeitstiftung oder Rentkauf begeben hatte.

Zu ganz anderen Ergebnissen freilich führte die wirtschaftliche Entwickelung der Dinge. Vom wirtschaftlichen Standpunkte aus erschien mehr und mehr der Zinsmann, welcher die vollen Nutzungen des Grundstücks zog, mit einem Rechte ausgestattet, das dem Eigentum überaus nahestand. Das um so mehr, je weiter die Gefahr des etwaigen Heimfalls der Hofstätte an den Leiheherrn durch große Veräußerungsfreiheit des Zinsmanns entrückt war. Deshalb darf es nicht wunder nehmen, wenn das Konstanzer Stadtrecht einerseits in der Umwandlung salmännischen Eigens in Zinseigen die Hauptmöglichkeit zur Beseitigung des Salmannes und zum Aufsteigen des bisher nur mit Salmannhülfe dinglich Berechtigten zum Erwerb des Bürgerrechts geschaffen hat, während anderseits in verschwindenden Einzelfällen auch bei Vorliegen eines Leiheverhältnisses ein Salmann beigezogen wurde.

a) Zinseigen und Salleute. Die Stiftungsurkunde des hl. Geistspitals zu Konstanz von 1225 o. T. (Nr. 10) berichtet über den Hergang

[6] So redet sehr deutlich die Urkunde 167 (1319, März 27).

der Gründung, daß der Konstanzer Bürger Ulrich Blarer ein Grundstück als Zinseigen besessen habe, belastet mit einem Wachszins an die S. Peterskapelle auf der Bischofspfalz. Der Zins wurde bei der Gründung des Spitals von Bischof Konrad nachgelassen und einem benachbarten Hause aufgelegt. Das Grundstück selbst aber wurde von Ulrich Blarer und seinen Salleuten zu einem hl. Geistspital gewidmet. Zur Erklärung der Schwierigkeit ist auf die Thatsache hinzuweisen, daß Ulrich Blarer einem S. Galler Bürgergeschlecht angehört, von welchem nur er und sein Bruder Walther nach Konstanz übergesiedelt waren und daselbst Bürgerrecht erlangt hatten. Zur Zeit der Spitalgründung war er längst Bürger, denn er fungiert selbst schon im Jahre 1220 als Salmann.[7] Man wird sich die Lösung folgendermaßen zu denken haben. Als Ulrich Blarer nach Konstanz übersiedelte, war er noch nicht Konstanzer Bürger, er mußte also etwaigen freien Liegenschaftserwerb mit Salmannenhülfe antreten. Von dem Neuanziehenden verlangte also offenbar der Konstanzer Rath, daß er auch das in Frage stehende zinseigene Grundstück mit Salmannenhülfe erwarb, geradeso wie ein freieigenes Gut. Denn er besaß ja das Zinseigen, wie die Urkunde selbst sagt, «secundum commune ius civium», nach gemeinem Bürgerrecht. Weil aber, wie wir später sehen werden, als Grundlage für den Erwerb des Bürgerrechts freies Eigen oder Zinseigen diente, so wäre Ulrich Blarer unmittelbar mit dem Erwerb des zinseigenen Grundstücks der Peterskapelle Bürger geworden. Das konnte aber niemals im Willen der Bürgerschaft gelegen sein, die gerade das Salmannenrecht dazu ausgebildet hatte, daß jemand zunächst mit Hülfe eines Salmanns Grund und Boden in Konstanz erwarb und erst hernach, wenn er den Nachweis der Würdigkeit und hinlänglichen Vermögens erbracht hatte, zum Bürgerrecht zugelassen wurde. Deshalb verlangte man gegebenenfalls von Fremden, welche in der Stadt Zinseigen erwarben, daß sie entgegen der Regel auch beim Erwerb von Zinseigen Salleute beizögen.

Es scheint wiederholt vorgekommen zu sein, daß man die Bestellung eines Wachszinses, namentlich auf geistlicher Seite, dazu verwendete, um ein Haus dem Salmannenrecht zu entziehen. So erwarb der Chorherr des Stifts S. Johann, Heinrich von Wäggis, von Konrad von Denkingen und dessen Frau Mya gegen Ende des 13. Jahrhunderts ein Doppelhaus und besaß dasselbe als Wachszinseigen des Bischofs, belastet mit einem Vierling Wachs auf Lichtmeß «in signum dominii». Heinrich von Wäggis vermachte die Liegenschaft seiner Pfründe. Nach

---

[7] Urkunde 1220, Juli 29 (Nr. 8).

dem Tode desselben konnte aber das Stift S. Johann nicht in ruhigen Besitz des Hauses gelangen, auf welches zwei Konstanzer Geschlechter, Burkhard Unterschopf und Johann Pfefferhart, jetzt Ansprüche erhoben. Das Stift S. Johann rief Bischof Heinrich von Klingenberg an, welcher unterm 16. April 1296 (Urk. 101) die beiden zum Verzichte auf ihre Rechte an das genannte Haus vermochte. Diese Rechte konnten aber keine anderen als Salmannenrechte sein. Mithin ist mit aller Wahrscheinlichkeit zu schließen, daß seinerzeit die Liegenschaft von freiem Eigen ohne Zustimmung der Salleute in Zinseigen des Bischofs umgewandelt wurde, trotzdem der Chorherr Heinrich von Wäggis hiezu ihrer Mitwirkung bedurft hatte.

Das beste Beispiel, wie mißtrauisch man auf seiten der Bürgerschaft solchen zinseigenen Gütern gegenübertrat, bei denen der Titel des Zinseigens nicht mehr festgestellt werden konnte, ist die Urkunde vom 12. April 1356 (Nr. 259), in welcher der Kleriker Burkart der Ötte ein zinseigenes Haus in Konstanz dem Kloster Salem vor dem Stadtammann verkauft. Wem der Zins zusteht, ist in der Urkunde nicht gesagt, höchst wahrscheinlich war das Domkapitel der Berechtigte. Von dem Kloster Salem begehrt das Ammangericht Aufnahme des Gutes mit Salmannhülfe, unerachtet es sich um Zinseigen handelt. Aber auch der Verkäufer sollte nach dem Urteilspruch die Auflassung mit seinem Salmann vornehmen. Als Burkart der Ötte erklärte, keinen Salmann über das Haus zu kennen, begehrte das Gericht von ihm einen Eid darüber, «daz er nieman wissoti, der sin salman wäre ze dem obgenanten hus und hofstat». Erst nach Ableistung dieses Eides wurde ihm verstattet, ohne weiteres die Auflassung an das Kloster Salem und seinen Salmann zu bewirken. Es mußten also auch hier berechtigte Zweifel an der Natur jenes Zinseigens obgewaltet haben.

Dasselbe Kloster Salem hatte bereits am 1. September 1318 (Urk. 164) von Dompropst Konrad von Klingenberg ein Vorder- und Hinterhaus in Konstanz geschenkt erhalten, von welchen das Vorderhaus freieigen, das Hinterhaus zinseigen, belastet mit einem Wachszins an den Bischof, war und nahm das Eigentum daran mit Salmannenhülfe auf. Hier mag allerdings die Thatsache mit hereingespielt haben, daß beide Häuser, Vorder- und Hinterhaus, ein wirtschaftliches Ganzes bildeten und deshalb in der Urkunde nicht genau auseinandergehalten wird, ob die Salleute bloß bei dem Erwerb des freieigenen Vorderhauses oder auch bei dem des zinseigenen Hinterhauses mitwirkten.

b) Zinslehen und Salleute. Die wirtschaftlichen Umwälzungen auf dem Gebiet des Leiherechts haben es mit sich gebracht, daß das

scharfe juristische Bild, welches wir oben für die Frage nach der «Eigenschaft» oder «proprietas» entwerfen konnten, auch bei einzelnen Zinsleiheverhältnissen getrübt erscheint. Das konnte begreiflicherweise nur bei solchen Anwendungsfällen des Zinslehens vorkommen, bei denen die Rechte des Leiheherrn auf eine bloße Reallast zusammengeschrumpft waren. Hier war es dann möglich, daß dem Zinsmann die «Aigenschaft» am Gute zugeschrieben wird, unerachtet er Zins von dem Gute entrichtet, und daß mithin in Ausnahmefällen neben dem Zinsmann ein Salmann steht, während er in aller Regel von einem solchen frei, und nur der Leiheherr dem Salmannenrecht gegebenenfalls unterworfen sein sollte.

Da ist zunächst die Urkunde vom 22. Dezember 1290 (Nr. 94) beachtenswert. Inhaltlich derselben verkaufen Konrad von Denkingen und Frau Mya, Bürger von Konstanz, dem Kloster Salem ein Haus in Konstanz, welches die Verkäufer «dar hatton in . . . aigenlicher gewer braht und besessen». Kloster Salem nimmt das Eigen auf mit seinen Salleuten. Alles scheint in Ordnung. Allein ein Satz der Urkunde giebt zu denken. Die Verkäufer, denen das Haus gegen Zins auf Lebenszeit zurückverliehen wird, übernehmen die Verpflichtung:

«Swas selgerâtes oder jargezite oder sturon . . . von dem huse gat, das son wir ane unsers herren dez abtis und dez conventis schaden geben alle die wile und wir daz aigen haben in unser gewalt».

Da bis tief ins 14. Jahrhundert hinein eine Jahrzeitstiftung anders als in Gestalt der Übertragung der Eigenschaft (proprietas) unter belastetem Rückempfang nicht möglich schien, sofern dieselbe durch eine dinglich radizierte Rentenauflage erfolgte, so erhebt sich die Frage, wieso denn die Verkäufer das Gut als Eigen benutzen konnten. Wenn aber die jahrzeitfeiernde Kirche die Eigenschaft hatte, weshalb brauchte alsdann das Kloster Salem Salleute über das Gut? Die Lösung liegt darin, daß die fundamentale Umgestaltung des Leiherechts in dieser Urkunde schon zum vollen Durchbruch gekommen ist. Der Jahrzeitpfennige unerachtet wird auch dem Besitzer des Hauses selbst das «aigen», d. h. das Eigentum daran zugeschrieben. Jene Leistungen hatten sich von Rekognitionsgebühren des Eigentums umgewandelt in reine Reallasten, deren Berichtigung, wie diejenige der öffentlichen Abgaben, schlechthin dem Zinsmanne oblag, da der letztere sich in der nutzlichen Gewere des Hauses befand.

Die gleiche Auffassung, wie sie der eben erörterten Urkunde eignet, bringt die viel spätere vom 17. Juni 1370 (Nr. 327) zum Ausdruck. Ulrich Leutnegger und Frau verkaufen darin mit Salmannenhülfe dem Konstanzer Bürger Gerwig Blarer ihr Haus und Hofstatt:

«Wårint reht aigen, won das an die kilchen ze sant Paule drie Costentzer pfenning und an sant Steffans kilchen acht pfenning ze selgeråt darab giengint».

Auch hier ist von rechtem Eigen die Rede, trotzdem Jahrzeitzinsen von dem Hause entrichtet wurden.

Endlich ist noch einiger Rentkauffälle zu gedenken. Solange der Rentkauf in die Form der Eigentumsübertragung mit belasteter Rückverleihung zu Zinslehen gekleidet wurde, konnte es nicht zweifelhaft sein, auf wessen Seite gegebenenfalls ein Salmann aufzutreten hatte; naturgemäß auf Seiten des Rentenkäufers, denn er erwarb die «Aigenschaft» der zu belastenden Hofstätte. Es bedurfte also nach strengem Recht ein Rentkauf dann stets der Mitwirkung des Salmanns, wenn der Rentenverkäufer vordem die zu belastende Liegenschaft als Salmanneigen besessen hatte. Denn mit dem Rentkauf gingen alsdann die Rechte des Salmanns unter. Trotzdem haben sich aus den letzten Jahrzehnten des von uns betrachteten Zeitabschnittes vereinzelte Urkunden erhalten, in welchen unerachtet einer Rentenbestellung der Salmann nicht in Wegfall kommt.[8] Auch hier haben die veränderten wirtschaftlichen Anschauungen in Einzelfällen eine vom alten Recht abweichende Gestaltung der Verhältnisse eintreten lassen.

Weitere Ausnahmen von der Regel sind nicht überliefert. Sie vermögen den Grundsatz nicht ins Wanken zu bringen, daß das rechtliche Anwendungsgebiet des Konstanzer Salmannenrechts sich auf freies Eigen beschränkte.

An diesem Prinzipe wurde streng festgehalten, auch wenn in einem und demselben Rechtsgeschäfte freies städtisches Grundeigen und andere Güter gemeinsam übertragen wurden: Die Beiziehung des Salmanns fand nur hinsichtlich der seiner benötigenden Grundstücke statt. Ein besserer Beweis dafür, daß die Anwendung des Salmannenrechts in dieser Richtung keine schwankende war, und daß man sich der Bedeutung des Instituts stets klar bewußt blieb, könnte nicht erbracht werden, als ihn die beiden nachfolgenden Urkunden liefern.

Urkunde 228. (1347, Dezember 2.) Die Ritter Ulrich und Ulrich von Hohenklingen verkaufen an den Arzt mag. Wernher Spekker in Konstanz für 100 Pfund Pfennig ihr Haus und Hofstatt zu Konstanz. Das Anwesen bestand aus einer vorderen Hofstatt mit darauf befindlichem Wohnhaus und einer hinteren (außerhalb des ältesten Mauerrings gelegenen), welche Zinslehen des Klosters Petershausen war. Nur bezüglich der vorderen Hofstatt wurden Salleute beigezogen, trotz-

[8] 1326, Febr. 26 (Urkunde 186); 1349, Mai 6 (Urkunde 235).

dem die beiden Hofstätten ein ungetrenntes, wirtschaftliches Ganzes bilden.[9]

«Wir haben im das vorder hus und die hofstat gefertigot und uffgeben uff offeme des riches strasse fúr reht aigen in sin und in der erber lúte hant Cůnrattes von Hof und Cůnrattes des Hartzers, die derselbe maister Wernher darúber ze rehten sallúten genomen hat. . . . Und die hindern hofstat des selben huses haben wir im dafúr geben . . ., das järgelichs ie an sant Martinstag darab gat ainem abt gen Petershusen sehs schilling pfenning Costentzer múns und ain pfunt pfeffers; und ie an sant Gregoryentag sehs schillinge pfenninge der selben múns und ain halb pfunt wachs».

Urkunde 333. (1372, Juli 21.) Ganz ähnlich verhält es sich hier. Margret Jung, die Witwe des Konstanzer Bürgers Konrad Rumpf, will sich in das Heiliggeistspital verpfründen. Als Einkaufspreis will sie hingeben

α) «ir hus und hofraite, die ze Costentz an dem vischmarkt . . . gelegen sint mit den metzistetten und den bencken, die under demselben hus stând, das alles recht aigen ist und darzů Hainrich im Turn ir salman und trager hiessi und wår;

β) ir hus, das in mordergassen . . . gelegen ist . . ., das ir zinslehen wer von demselben spitale;

γ) die åckern, die zwischen Haslach und Riedern gelegen sint, die man nempt die Rútinen, . . . die ouch ir recht aigen wårint».

Sie fragt Urteil vorm Ammangericht, wie sie den Kauf zu fertigen habe.

«Do was ertailt mit rechter gesamnoter urtail: Sid die gůter ain taile recht aigen wårint und ain taile zinslechen, das danne die obgenant frow Margrett die Rúmpfin dargienge mit irm rechten vogt und mit ir salman, der ouch da zegegen war vor gericht, und da offenlich vor gericht die obgenanten húsern, die metzistett und die åcker mit aller ir zůgehōrden offentlich vor gericht und an offner des riches strasse dem egenannten spital und den pflegern und dem maister an desselben spitals statt an iro aller hende uffgåbe mit ir und ires rechten vogt und ir salmans hende, willen und gunst; und darnach fúrbass mit inen gienge ze dem hus und zů den stetten an den Vischmarkt und inen die ouch mit ir salmans und ir vogtes henden uffgåbe mit gelerten worten nach der statt ze Costentz recht und gewonhait und sich damit alles ir rechtes daran verzige fúr sich und ir erben: Wenne sy das tått und vollefúrt wůrde, das es denne umb die sach wol durch recht kraft und macht hett nu und hernach».

Da ein Teil der Güter Eigen, ein Teil Zinslehen sei, so bedarf die Tradentin der Mitwirkung des Salmannes. Aber nicht bezüglich aller Güter, sondern nur hinsichtlich der dem Salmannenrecht unterworfenen ist seine Mitwirkung bei Fertigung und Auflassungserklärung nötig.

---

[9] Es handelt sich um ein Haus der westlichen Seite der Konradigasse. Dasselbe grenzte westlich an die älteste Stadtmauer. Unmittelbar vor derselben befand sich hier ein ziemlich ausgedehnter Besitz des Klosters Petershausen, der indes sehr früh in Erbleiheverhältnisse zum Kloster geriet. Vgl. darüber den Abschnitt Petershausen im zweiten Buch.

III. Persönliches Anwendungsgebiet.

Wir kommen von der Betrachtung desselben Rechtsinstituts in anderen Städten her und haben dort gesehen, daß der Salmann als Mittel aufgefaßt wird, Fremden den Erwerb von Grundbesitz in der Stadt zu ermöglichen. Das ist unbedenklich auch für Konstanz zuzugeben, die Beweise liegen am Tag. Aber damit ist die volle Bedeutung des Rechtsinstituts nicht erfaßt. Man hat sich der Einsicht in die verfassungsgeschichtliche Bedeutung des städtischen Salmannenrechts dadurch verschlossen, daß man auf den Grunderwerb der Auswärtigen den Nachdruck gelegt hat, anstatt diese Fremden in den Städten selbst zu suchen. Wohl hörte man auch, daß der Grundbesitz der Nichtbürger dem Salmannenrecht unterliege, aber außer an Auswärtige dachte man dabei nur an die Geistlichkeit.

Der Nachdruck liegt auf Nichtbürger, und Nichtbürger gab es in den Städten zuhauf. Solange das städtische Bürgerrecht an den Besitz eines nicht unbeträchtlichen Grundeigentums geknüpft war, solange war die große Mehrzahl der Handwerker, aus denen sich nachmals die Zünfte zusammensetzten, Nichtbürger. Die Erforschung des Konstanzer Salmannenrechts drängt zur Erkenntnis eines Satzes, der für die Verfassungsgeschichte einen viel tieferen Einblick eröffnet, als ihn eine bloß äußerliche Untersuchung der Verfassungskämpfe selbst gestattet: In Konstanz war bis zum zweiten Zunftaufstand von 1370/71 die Gemeinde, das heißt die Zünfte im Gegensatze zu den alten Geschlechtern, deshalb von der Beteiligung am Rate und damit vom Stadtregiment ausgeschlossen, weil die Handwerker zum größten Teil Nichtbürger waren. Bürger waren sie nicht, weil sie nicht freie Grundeigentümer waren. Freie Grundeigentümer aber waren sie nicht, weil sie nicht freien Grundbesitz erwerben konnten, sondern denselben zu Salmannenrecht antreten mußten. Also nicht der thatsächlich geringere Reichtum der niederen Klassen der Handwerker brachte es mit sich, daß sie nicht zu freiem Grundbesitz gelangten, vom Rechte waren sie davon ausgeschlossen. Nun begreifen wir den Ständekampf und die Erbitterung der Zünfte gegen die alten Geschlechter, die altfreien Grundbesitzer des städtischen Bodens, viel besser als vorher.

Das Salmannenrecht war, wie noch zu zeigen ist, seinerzeit namentlich eingeführt worden als Schutzmittel gegen Verlust städtischer Steuerobjekte durch Übergang in geistliche Hand. Mit der erstarkten politischen Macht der Stadt trat dieses Moment in den Hintergrund, Es hätten sich andere Wege finden lassen, um den Grunderwerb der Geistlichkeit zu beschränken. Aber was dem Salmannenrecht jetzt noch ein solch zähes Leben verlieh, das war, daß es sich als die wichtigste

Waffe der Geschlechter im Kampfe mit der Gemeinde um das Stadtregiment erwies. Ein Fallenlassen des Salmannenrechts bedeutete die Aufgabe der privilegierten Rechtsstellung der alten Geschlechter, die Zünfte traten ihnen alsdann gleichberechtigt gegenüber. Das Salmannenrecht bildete die feste Mauer, welche Geschlechter und Zünfte trennte. Ohne Zweifel war es in der Gemeinde das bestgehaßte und von den Geschlechtern mit letzter Anstrengung festgehaltene Rechtsinstitut des Konstanzer Stadtrechts.

Wie schon hier zu sagen ist, gab es nicht Voraussetzungen, die jemand lediglich zu erfüllen brauchte, um Bürger zu werden. Das lehrt das Verhältnis zwischen Bürgerrecht und Salmannenrecht: Nur freier Grundbesitz ermöglichte den Erwerb des Bürgerrechts, niemand darf freien Grundbesitz erwerben, wenn er nicht Bürger ist. Des Zwiespaltes Lösung lag in Händen der Geschlechter. Der Neuanziehende hatte Grundeigen zu Salmannenrecht erworben; in dieser Rechtslage blieb sein Grundbesitz für ihn und seine Nachkommen, wenn und so lange nicht der Salmann, wie wir sehen werden, auf sein Recht am Gute verzichtete. Erst mit dem Verzichte des stets den Reihen der Geschlechter entnommenen Salmannes erlangte der bisherige Salmanneigner ein solches Grundstück, das ihn zum Erwerb des Bürgerrechts befähigte.

Es ist nicht gesagt, daß der bürgerliche Grundbesitz in Konstanz ausschließlich den Geschlechtern zugehörig gewesen sei; jedenfalls war es der weitaus größte Teil desselben. Aber es gab auch Handwerker, welche durch Auflassung der Salmannrechte Grundbesitzer und dadurch Bürger wurden. Halten wir fest: Ein unter bestimmten Voraussetzungen jedem zugängliches Bürgerrecht kennt das Konstanzer Stadtrecht nicht. Dasselbe war immer Gegenstand der besonderen Verleihung, des Privilegs.

Nach diesen orientierenden Bemerkungen treten wir auch hier an die Urkunden heran. Der Rechtssatz der Salemer Urkunde von 1261 (Nr. 42) lautet:

«Quia de consuetudine ita servatur, quod non licet quemlibet ad manum suam tenere iure proprietario aliquas possessiones intra muros Constantienses, nisi condicionis civium sit».

Nur Bürger dürfen freien Grundbesitz zu eigener Hand in Konstanz besitzen. Die Beweisantretung in positiver Richtung geschieht durch den Hinweis auf das Urkundenbuch. Zahlreiche Urkunden zeigen freien Grundbesitz in Händen von Bürgern. Aber über noch weit mehr bürgerlichen Grundbesitz sind aus der uns beschäftigenden Zeit Urkunden nicht vorhanden. Freie Grundstücke vererbten sich

vom Vater auf den Sohn, ohne daß darüber irgend eine schriftliche Aufzeichnung gemacht worden wäre. Von größter Tragweite ist die Erkenntnis, daß unter allen erhaltenen Konstanzer Grundeigentumsurkunden vor 1370 nur ein verschwindend geringer Teil Besitzverhältnisse der Konstanzer Geschlechter betrifft. Gerade aber deren Grundeigentum war in der bürgerlichen Niederlassung innerhalb der älteren Stadtmauerkreise das größte und ausgedehnteste. Der ursprüngliche Erwerb der Hofstätte einer Konstanzer Geschlechterfamilie reicht meist in eine Zeit hinauf, da Kaufbriefe über Grundstücke nicht gefertigt wurden. Es kann mithin nicht wunder nehmen, wenn die Archive über den liegenschaftlichen Besitz des Patriziats am wenigsten zu erzählen wissen. Die eingehenden Beweise hiefür wird uns die Geschichte des Konstanzer Grundeigens im einzelnen erbringen. Kehren wir zum Salmannenrecht zurück.

Als Hauptgruppen der Nichtbürger, die demselben unterlagen, sind zu nennen: Geistliche, Kirchen und Klöster; das Heiliggeistspital; Fremde; eingesessene Nichtbürger, namentlich Handwerker; Juden und Frauen. Besonders geartete Fälle schließen sich an.

a) Geistliche, Klöster, Kirchen.

Die erstere Kategorie erfordert eine genaue Trennung des Geistlichen als Privatperson und der Kirche oder Pfründe, die er bekleidet. Es muß unterschieden werden, ob der Grunderwerb für den Geistlichen selbst oder ob er für eine Kirche oder Pfründe geschieht. Tritt ein Geistlicher persönlich als Eigentümer von Konstanzer Liegenschaften auf, so ist er stets in Begleitung eines Salmannes.

1220, Juli 29 (Urk. 8). Die älteste Salmannenurkunde berichtet, daß der St. Konradspfründner am Dome, mag. Walther, ein Haus in Konstanz gekauft und es durch Salmannenhülfe aufgenommen habe.

1252, August 2 (Urk. 27). Der schon in anderem Zusammenhang besprochene Fall handelt davon, daß der Chorherr mag. Ulrich von St. Stephan ein ihm gehöriges Haus zu treuer Hand seines Verwandten, des Konstanzer Bürgers Konrad Schilling, stellte.

Um 1300 (Urk. 114). Magister, C., Chorherr von Bischofszell, besitzt in Konstanz ein Haus mit Salmannenhülfe.

1313, Januar 19 (Urk. 144). Priester Albrecht, Kaplan der St. Nikolauskapelle am Münster, besitzt ein halbes Haus in Konstanz mit Salmannenhülfe.

1318, September 13 (Urk. 165). Mag. Wernherus Essich, clericus, besitzt zwei Häuser in Konstanz mit Salmannenhülfe.

Klöster duldete die Konstanzer Bürgerschaft innerhalb der bürgerlichen Niederlassung auf freiem Boden überhaupt nicht. Die Barfüßermönche allein erfreuten sich frühzeitig der Gunst der Konstanzer. Ihnen gewährten sie den Vorzug der Niederlassung innerhalb der erweiter-

ten Stadtmauern. Aber das Kloster erkaufte sich denselben dadurch, daß es getreu der Regel seines Ordens von Anfang an auf eigene Vermögensverwaltung und auf Erweiterung seines Grundbesitzes in Konstanz über die Bedürfnisse des eigentlichen Klosters hinaus verzichtete. Es stellte sein Vermögen zuhanden von drei Pflegern, welche den Konstanzer Geschlechtern angehörten. Durch diese Pfleger, in denen wir nichts anderes als ständige Salleute des Klosters für alle dinglichen Rechtsgeschäfte desselben erblicken dürfen, erwarben die Franziskaner alle zum Ausbau ihres Klosters mit Garten nötigen Liegenschaften.[10]

Einige Beghinenhäuser wurden geduldet, in denen sich unverheiratete Bürgerstöchter zu Gebet und gemeinsamem Leben vereinigten. Dahin gehört einmal die «Sammlung» in der Witengasse, welche um die Mitte des 13. Jahrhunderts in dem Hause entstand, welches die Franziskaner zuerst, ehe sie ein Kloster erhielten, bewohnt hatten. Wie sehr die Bürgerschaft sich dagegen sträubte, innerhalb der bürgerlichen Niederlassung ein Kloster entstehen zu sehen, lehrt uns die Geschichte dieser «Sammlung». Als die Franziskaner im Begriffe waren, in ihr neues Kloster umzusiedeln, da verlangte die Bürgerschaft, daß sie ihr altes Haus veräußerten. Durch Vermittelung des Kardinallegaten Hugo wurde Bischof Eberhard von Konstanz beauftragt, dies zu verhindern. (1253, Juli 29; Urk. 32.) Es bestand bei den Franziskanern offenbar die Absicht, ihr erstes Haus zu einem Frauenkloster ihres Ordens zu bestimmen. Aber nur als einfaches Beghinenhaus ohne strenge klösterliche Organisation duldete dies die Bürgerschaft. Die

---

[10] Einzelfälle:

1285, Januar 31 (Urk. 91). Jakob von Roggewille und Heinrich von Tettinkoven, Bürger von Konstanz, «wirte der minren brůder», nehmen mit den Franziskanern ein durch das Kloster gekauftes Haus auf.

1294, Februar 19 (Urk. 98). Drei St. Galler Bürger verkaufen ihr Haus in Konstanz an den Konstanzer Bürger Jakob von Roggewiller als «procurator» des Franziskanerklosters.

1296, Mai 5 (Urk. 103). Kloster S. Blasien verkauft sein Haus in Konstanz an das dortige Franziskanerkloster und fertigt die «proprietas» desselben den Pflegern (procuratores) des Klosters, Hugo in der Bünde, Johann Ruh und Ulrich Engelli, Bürger von Konstanz. «Proprietatem domus predicte in ipsos *procuratores et salmannos* . . . vendicionis titulo transtulimus». Vgl. 1296, April 16 (Urk. 101).

1297, März 8 (Urk. 106). Hug in der Bünde, Johann Ruhe und Ulrich Engelli, Bürger von Konstanz und Pfleger des Franziskanerklosters, erwerben für das Kloster von Stift S. Stephan einen Garten.

Nachdem durch diese Rechtsgeschäfte der erforderliche Klosterbesitz arrondiert war, kamen weitere Liegenschaftserwerbungen durch das Franziskanerkloster nicht vor. Dasselbe verpflichtete sich sogar durch Revers vom 30. Mai 1306 (Urk. 126), etwaige Häuserschenkungen innerhalb Jahresfrist wieder zu veräußern.

Meisterin Guda und die übrigen Schwestern, auf der alten Hofstätte der Mindern Brüder zu Konstanz wohnhaft, mußten durch Revers vom 26. Mai 1256 (Urk. 37) versprechen, niemals an dieser Stelle ein Kloster zu gründen.

Ein zweites Beghinenhaus entstand ums Jahr 1340 gegenüber dem Franziskanerkloster. Die Konstanzer Geschlechtertochter Elsbeth im Thurn, Witwe des Schaffhauser Schultheißen Friedrich, vermachte die Hälfte ihres freieigenen Hauses in Konstanz den «ersamen gaistlichen frowen swester Willinen von Arbon und swester Elsbethen von Rotwil und iro gespielen, die got dienen went in demselben hus mit iro gebette», die andere Hälfte dem Spital zu Schaffhausen. Pfleger und Meister des letztern verkauften am 10. Januar 1340 inhaltlich einer zu Schaffhausen ausgestellten Urkunde (Nr. 212) auch die ihnen vermachte Hälfte des Hauses an die genannten Schwestern um 30 Pfund und ließen den Käuferinnen das Eigentum auf. Auf Seiten der Käuferinnen erwartet man Salleute. Die nach Schaffhauser Recht ausgestellte Urkunde schweigt davon. Aber nach zwei Jahren berichtet uns eine Konstanzer Urkunde vom 6. September 1342 (Urk. 214), daß die Geschlechter Ulrich in der Bünde, Rudolf Ruhe und Hug in der Bünd die «Aigenschaft» des Hauses von den erwähnten Beghinen aufgenommen haben, von denen sie «ze rehten sallúten und ze getrúwen tragern» genommen worden seien.

Weitere klösterliche Niederlassungen gab es in dem Gebiet der bürgerlichen Niederlassung nicht. Wie aber stand es mit den Kirchen und Stiftern der Stadt Konstanz selbst? Für die Zeit der Aufnahme unseres Rechtsinstituts kommen davon nur zwei in Frage: Die Domkirche und das Chorstift St. Stephan. Beide hatten namhaften Grundbesitz in Konstanz. Unterlag dieser dem Salmannenrecht, etwa wie wir es in Hamburg hinsichtlich des Grundbesitzes des dortigen Domkapitels gesehen haben? Keineswegs. In den Zeiten der Entstehung des Salmannenrechts, d. i. spätestens um die Wende des 12. auf 13. Jahrhunderts war die Bürgerschaft noch nicht so sehr erstarkt, um die Kirche des eigenen Stadtherren ihren gewohnheitsrechtlichen Satzungen zu unterwerfen. Und auch später ist es nie dahin gekommen. Aber es gab andere Mittel, ein gefahrdrohendes Umsichgreifen des freien Grundbesitzes der Domkirche zu verhindern. Die innere Begründung für die durch zahlreiche Urkunden belegte Thatsache des salmannfreien Besitzes der Domkirche ist darin zu suchen, daß dieser Grundbesitz ausschließlich in der alten Römerstadt, nicht in der bürgerlichen Niederlassung gelegen war: der augenfälligste Beweis gleichzeitig dafür, daß das Salmannenrecht nicht von Anfang an auf die erstere sich

erstreckte, sondern zuerst in der bürgerlichen Niederlassung zur Ausbildung gelangt war. Erst von hier aus dehnte es sich auf den zerstreut in der Altstadt vorhandenen freien Grundbesitz aus, ohne doch die großen Güterkomplexe der Domkirche, welche hier an Umfang die bürgerlichen Hofstätten weit überwogen, mit zu ergreifen.

Über diesen Grundstock von Liegenschaften mit Domherren- und Kaplaneiwohnungen kam die Domkirche auf dem Wege entgeltlichen Grunderwerbs in Konstanz überhaupt nicht hinaus. Soweit die Urkunden zurückreichen, handelte es sich bei Häuserschenkungen an die Domkirche nicht um den Erwerb des vollen Rechts am Hause, sondern nur um Zinsbestellungen zu Jahrzeit- und ähnlichen Zwecken. Nachdem erst auf solche Weise die Übertragung der «Eigenschaft» eines Hauses unter sofortiger Rückübertragung zu Nutzung unter Belastung mit einem Zinse gang und gäbe war und das Institut der Reallasten sich frei entwickelt hatte, mochte eine solche Übertragung der «Eigenschaft» an die Domkirche um so unbedenklicher erscheinen, als sich die Bürgergemeinde, mit der gleichen Entwicklung Schritt haltend, wegen der öffentlichen Abgaben nicht mehr an den Inhaber der «Eigenschaft» des Hauses, sondern an dessen thatsächlichen Nutzinhaber wandte. Außerdem fand sich in dem salmannenfreien Grunderwerb der Domkirche unter Rückübertragung des «Eigens» mit geringer Zinsbelastung das Mittel, Salmanneigen zum Zwecke der Ermöglichung des Bürgerrechtserwerbs durch den bisherigen Salmanneigner in Zinseigen umzuwandeln.[11]

Wesentlich aus denselben Gründen mochte die Befreiung des in die ausgehende Karolingerzeit hinaufreichenden Chorstifts S. Stephan vom Salmannenrecht herfließen. Auch die ältesten Klerikerwohnungen dieser Stiftskirche befanden sich, auf den nötigen Liegenschaftsbesitz beschränkt, im Umkreis bei der Kirche.[12] Die späteren Erweiterungen

[11] Die Thatsache des salmannfreien Besitzes der Proprietas von Konstanzer Häusern und Grundstücken seitens der Domkirche läßt sich durch eine große Reihe von Urkunden belegen. Mögen hier die aus den Salmannurkunden geschöpften Fälle genügen. Es sind die Urkunden von 1220, Juli 29 (Urk. 8); um 1260 (Urk. 39); 1270, September 8 (Urk. 59); 1305, Dezember 18 (Urk. 125); 1313, Januar 19 (Urk. 144); 1318, September 13 (Urk. 165); 1319, März 27 (Urk. 167); 1321, Oktober 21 (Urk. 169); 1322, März 20 (Urk. 171); 1326, Februar 26 (Urk. 186); 1344, Januar 12 (Urk. 215); 1346, Dezember 4 (Urk. 225); 1347, März 14 (Urk. 227); 1350, Januar 29 (Urk. 241); 1353, November 4 (Urk. 250); 1361, Januar 4 (Urk. 289); 1363, Oktober 21 (Urk. 311); 1371, April 5 (Urk. 330).

[12] Die päpstliche Bulle Hadrians IV. vom 29. Januar 1159 (Urk. 3) bestätigt dem Stift «curtes as domos claustrales canonicorum, quarum una iuxta capellam beati Georgii martyris proxime sitta est, cetere in circuitu monasterii . . . et alia predia, que in civitate Constantiensi habetis, unde vobis census persolvi debent.»

derselben dehnten sich westlich auf die außerhalb des ältesten Mauerrings gelegenen Gärten aus und lagen somit außerhalb der alten Bürgerniederlassung. Im übrigen handelt es sich auch hier bei dem Erwerb der «Eigenschaft» von Grundstücken zu Jahrzeitstiftungen und aus Anlaß ähnlicher Rechtsgeschäfte[13] nur um Zinsbezüge, wie sie bereits die in Note 12 angeführte Stelle aus der Bulle Hadrians IV. dem Stift von dessen geringem Liegenschaftsbesitz innerhalb der Stadt bestätigt. Dazu kommt noch, daß die außerhalb des Mauerrings der bischöflichen Pfalzstadt gelegene Kirche S. Stephan von Anfang an die Pfarrkirche der bürgerlichen Niederlassung war und durch die Jahrhunderte des späteren Mittelalters als solche sich der besonderen Gunst der Bürgergemeinde erfreute. In ihr wurden nachmals alljährlich die Satzungen des Stadtrechts verlesen, in ihr die Bürgerschaft unter Bürgermeister und Rat vereidigt.

Einen Vorstoß gegen das unbequem gewordene Salmannenrecht unternahm Bischof Eberhard II. im Jahre 1268, als er dem damals neugegründeten Chorstift St. Johann die Freiheiten einräumte, deren sich das Stift St. Stephan bisher zu erfreuen gehabt habe, und als Stadtherr der Neugründung das Recht verlieh, ohne Salmannenhülfe freien Grundbesitz in Konstanz zu erwerben.[14] Allein das Privileg blieb geschrieben. Die realen Machtverhältnisse der Konstanzer Bürgerschaft waren damals schon zu stark, als daß der Bischof die festgefügten Schranken des städtischen Rechts hätte durchbrechen können. Nicht nur fanden nachmals auf Grund dieses Privilegs seitens des Stifts St. Johann nennenswerte Besitzerwerbungen zu freiem Grundeigen ohne Salmannenhülfe nicht statt, sogar die wenigen unter bischöflicher Autorität geschehenen salmannenlosen Grunderwerbungen wurden von der Bürgerschaft nicht anerkannt, und nach wenigen Jahren mußte sich das Stift S. Johann und dessen Gründer dazu bequemen, auch für diese Güter Salleute beizuziehen.[15]

b) Das Heiliggeistspital.

Die Gründung des Heiliggeistspitals zu Konstanz erfolgte im Jahre 1225 durch hochherzige Vergabungen der Konstanzer Bürger

[13] Belegt ist der salmannfreie Grundbesitz des Stifts St. Stephan unter den eigentlichen Salmannurkunden in den Fällen von 1241, Januar 8 (Urk. 17); 1261, November 11 (Urk. 41); 1264, Januar 21 (Urk. 45); 1284, Januar 11 (Urk. 87); 1298, Februar 23 (Urk. 111); 1314, Oktober 15 (Urk. 148).

[14] Urkunde 49.

[15] Das Nähere darüber siehe im zweiten Buch. Es gelang dem Stift nur mit Mühe, die erforderliche Anzahl von Kanonikatshäusern zu erwerben. Die Aufgabe freieigener Häuser an das Stift St. Johann unter belasteter Rückübertragung fand selbst zu Jahrzeit- und Rentkaufzwecken nur in ganz verschwindenden Fällen statt.

Ulrich Blarer und Heinrich von Bitzenhoven. Die Verwaltung der Neugründung wurde sofort in dem Stiftungsakte durch die Gründer und den Konstanzer Bischof der Konstanzer Bürgerschaft heimgestellt.

«Statutum est etiam fratribus nostris et ministerialibus et urbanis consentientibus, quatenus communitas civitatis Constantiensis vel aliqui, qui sunt civitatis consilium, hoc hospitale manuteneant et in omnibus favere non omittant» (Urk. 10).

Zu Handen des Rates soll mithin die Verwaltung und Vertretung des Spitals gegeben sein. Die Übereignung des Spitalgebäudes erfolgte in einer höchst sinnenfälligen Weise an den Herrgott selbst in die Hände seiner Armen. Alsbald war aber das Heiliggeistspital Konstanz im Erwerbe von Liegenschaften und von Berechtigungen an solchen ebenso rührig, wie die Kirchen und Klöster. Die reiche Urkundensammlung des Spitals lehrt uns, daß sich seit seiner Gründung die Schenkungen und Stiftungen der Konstanzer Bürgerschaft namentlich in Form von Verpfründungsverträgen und Seelgeräten mit Vorliebe ihm und seiner bald darnach gegründeten Zweiganstalt, dem Hause der Siechen am Feld (kurz «Feldsiechen» genannt), zuwandten. Da erhob sich naturgemäß sofort die Frage, wer die gestifteten Güter namens des Spitals, einer Anstalt, aufnehmen sollte. Die Traditionen immer zu Handen der Armen und Pfründner selbst zu vollziehen, mußte nicht angängig erscheinen. Bei dem unter höherer Weihe stehenden ersten Errichtungsakte der Anstalt hatte jene Form ihre innere Berechtigung, später mußte die Vertretung der Anstalt durch die dazu berufenen Organe geschehen. Diese waren aber nach Inhalt des Stiftungsbriefs die Bürgerschaft selbst und der Stadtrat. Allein es konnte unmöglich bei jedem einzelnen Rechtsgeschäft des Spitals allemal die Bürgergemeinde oder der Rat auftreten. Die Sachlage drängte zur Einführung einer geordneten Regelung der Vertretung des Spitals beim Abschluß von Rechtsgeschäften. Die Aufsicht nach innen führte der Spitalmeister, ein Angestellter der Stadt, die Vertretung nach außen übertrug der Rat zunächst von Fall zu Fall einzelnen seiner Mitglieder. Man wandte in konsequenter Durchführung des Satzes, daß Nichtbürger Grundbesitz nur zu Salmannenrecht antreten dürfen, das Spital als Anstalt aber unmöglich Bürgerqualität haben konnte, das Salmannenrecht auch auf das Heiliggeistspital an. Eine ganze Reihe von Urkunden, namentlich der älteren Zeit, berichten uns davon, daß auch das Spital seinen Grundbesitz in der Stadt Konstanz mit Salmannenhülfe antrat.[16]

---

[16] 1270, Mai 27 (Urk. 58); 1271, Februar 14 (Urk. 60); 1297, Januar 5 (Urk. 105); 1314, November 21 (Urk. 149); 1329, o. T. (Urk. 191).

Es mußte aber zu allerlei Unzuträglichkeiten führen, wenn über das eine Haus des Spitals diese Bürger, über jenes andere Grundstück wieder andere Ratsleute das Amt des Salmannes bekleideten. So kam es zur Einführung ständiger Organe in der Form einer alljährlich ernannten Ratskommission für alle vorkommenden Rechtsgeschäfte, der sog. Spitalpfleger. Seit der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts geschah die Vertretung des Spitals durch dessen Pfleger.[17] Dieselben, zwei bis drei an der Zahl, wurden aus den Reihen der angesehensten Geschlechter gewählt[18]; sie sind, worauf schon ihre Zahl hinweist, nichts anderes als ständig gewordene, für alle Liegenschaftserwerbungen des Spitals als Vertreter desselben beigezogene Salleute.[19]

c) Auswärtige.

Daß fremde Private in alter Zeit in Konstanz Grundeigentum besessen hätten, ist sehr unwahrscheinlich und findet in den Quellen keine Belege. Leute niederen Standes können schon um deswillen nicht in Frage kommen, weil die allgemeine Vermögenslage noch nicht derart

---

[17] 1285, Januar 30 (Urk. 90); 1344, August 14 (Urk. 219); 1349, März 17 (Urk. 45); 1372, Juli 21 (Urk. 333) u. a. a. O.

[18] Beyerle, Ratslisten, an verschiedenen Orten. Die erste Erwähnung 1264, o. T. a. a. O., S. 51. Häufiger seit 1271, a. a. O., S. 54 f.

[19] Daß die Spitalpfleger auch als Vertreter des Spitals beim Erwerb von auswärtigen Liegenschaften auftreten, kann nicht zum Einwand gemacht werden. Denn es versteht sich von selbst, daß, nachdem einmal in den Spitalpflegern das Spital seine geordnete Vertretung gefunden hatte, diese bei allen Rechtsgeschäften die geborenen Vertreter des Spitals waren, mochten sich nun die Geschäfte um Erwerbungen in oder außerhalb von Konstanz drehen. Damit löst sich auch der anscheinende Gegensatz, der darin besteht, daß ungefähr gleichzeitig Urkunden auftreten, welche von Salleuten des Spitals, und solche, welche von procuratores oder Pflegern des Spitals reden. Man bezeichnete eben noch vielfach die Spitalpfleger mit dem alten Namen der Salleute gerade so, wie wir oben gesehen haben, daß die Pfleger des Franziskaner-Klosters als «Pfleger und Salleute» auftreten. Beim Spital tritt übrigens die geordnete Pflegschaft viel früher auf, als bei den Siechen am Feld, wie aus den in Note 16 zitierten Belegen erhellt. Fälle wie der in Urkunde 60 (1271, Febr. 14) berichtete, daß die auftretenden Salleute des Spitals von den gleichzeitigen Spitalpflegern verschieden sind, erklären sich in dieser alten Zeit dadurch, daß die Salleute Pfleger des Spitals in jenem früheren Jahre waren, in welchem das Spital die «Aigenschaft» des betreffenden Hauses erwarb, während die auftretenden Spitalpfleger zur Zeit der Austellung der Urkunde dieses Amt versahen. Sonst hätte es alljährlich bei dem Amtswechsel der Spitalpfleger einer Auflassung der gesalten Grundstücke seitens der abgehenden Pfleger an die antretenden bedurft. Einzig die Urkunde 1297, Jan. 5 (105) macht Schwierigkeiten. Hier treten neben die Pfleger des Spitals und der Feldsiechen je zwei Salleute. Man wird darin eine besonders feierliche Ausgestaltung des Übereignungsgeschäfts erblicken dürfen.

war, daß ein Auswärtiger sein Geld in städtischen Gebäuden angelegt hätte. Der einzig denkbare Fall ist, daß ein Konstanzer Haus sich auf dem Wege der gesetzlichen Erbfolge an Fremde vererbte. Besonders hinsichtlich der bischöflichen Ministerialenfamilien, die in das Bürgerrecht übergetreten waren, von denen aber immer noch die heimatliche Burg beibehalten und von einem Teil der Familienglieder besessen wurde, mochte sich dies nicht allzu selten ereignen. Das Wahrscheinliche ist, daß in solchen Fällen regelmäßig nicht nach dem Salmannenrecht gegriffen wurde, sondern daß die Erben, sollten sie noch nicht Konstanzer Bürger gewesen sein, sofort mit dem Bürgerrecht beliehen wurden. Wir wissen auch von einzelnen freien Adelsfamilien, namentlich des benachbarten Thurgaus, daß sie in Konstanz begütert waren. Sie waren sämtlich alsdann Bürger. In diesen Verhältnissen ist der Anfang des Ausbürgertums zu erblicken.

Die Klagbeantwortung des Konstanzer Rates auf die Klage des Bischofs Heinrich III. beim päpstlichen Gerichte vom Jahre 1368[20] führt zum Beweise dafür, daß die Stadt Konstanz nicht bischöfliche Landstadt sei (Beantwortung des Klagepunkts «quod ipse dominus episcopus civitatem Constantiensem asserit esse suam») folgenden Umstand an:

«Quod tamen fundum ipsius civitatis ad ipsum episcopum non arguunt pertinere, cum multi nobiles extra civitatem ipsam demorantes ac ipsius civitatis cives areas seu curtes in ipsa civitate in feudum concedere soleant et concedant, quod non facerent, si fundus ipse episcopis pertineret».

Die Darstellung des Rats mag übertrieben sein. Allzu viele auswärtige Adelsfamilien waren es sicherlich nicht, die in Konstanz Grundbesitz hatten. Was hier die Hauptsache ist, wenn Grundbesitz in Händen solcher mit den Konstanzer Geschlechtern regelmäßig verwandter Familien war, dann hatten diese ihn eben nicht zu Salmannenrecht angetreten, sondern alsbald als Ausbürger das städtische Bürgerrecht erworben.

So bleiben für das persönliche Anwendungsgebiet des Salmannenrechts an Auswärtigen fast nur fremde Klöster übrig. Wo die allgemeine Meinung über die Bedeutung des städtischen Salmannenrechts die stärkste Verwendung des Instituts erwarten ließe, ist dasselbe in den überlieferten Urkunden verhältnismäßig am spärlichsten belegt.[21] Es sind wesentlich die Grundeigentumserwerbungen der Cisterzienser-

---

[20] Ruppert, Konstanzer geschichtliche Beiträge, I, 138f.

[21] Eine einzige Urkunde ist überliefert, welche drei St. Galler Bürger im Besitz eines freieigenen, ihnen sicherlich aus Erbschaft angefallenen Hauses in Konstanz zeigt (1294, Februar 19; Urk. 98). Vgl. auch Urk. 1359, Juli 29 (Nr. 278).

abtei Salem, die in Frage kommen. In zehn Fällen tritt hier zwischen den Jahren 1246 und 1356 das Kloster Salem in Konstanz Grundbesitz mit Salmannenhülfe an.[22] Bis zum Jahre 1296 besaß das Kloster St. Blasien auf dem Schwarzwalde ein Haus in Konstanz mit Salmannenhülfe.[23] Zum Jahre 1323 wird berichtet, daß das Chorstift Bischofszell im Thurgau das Haus zum Riesen in Konstanz mit Salmannenhülfe besaß. Ein zweites Haus in Konstanz verkaufte dasselbe Stift im Jahre 1346 an die Deutschordenskomthurei Mainau, beide Teile mit Salmannenhülfe handelnd.[24] Zu Rentkaufzwecken erwarb 1358, Dez. 5. (Urk. 272) das Frauenkloster Paradies bei Schaffhausen mit Salmannenhülfe die «Aigenschaft» eines Konstanzer Hauses. Das Frauenkloster Rottenmünster bei Rottweil i. W. besaß bis zum Jahre 1331 (Urk. 195) zwei Häuser in der Witengasse zu Konstanz als freies Eigen mit Salmannenhülfe.

d) Eingesessene Nichtbürger.

Bei der Hauptmasse der überlieferten Anwendungsfälle unseres Rechtsinstituts handelt es sich nicht um Auswärtige, sondern um eingesessene Nichtbürger. In den letzten Jahrzehnten seiner Geltung trat seine Bedeutung im Gefolge der städtischen Verfassungskämpfe in dieser Richtung ganz besonders in den Vordergrund.

Drei Wege boten sich dem Neuanziehenden in Konstanz, hier Unterkunft zu finden.

Geistliche und Laien beherbergten seit alter Zeit zahlreiche Insassen gegen persönliche Dienste oder zur Miete gegen Mietzins. Nach älterer deutscher Auffassung war die Miete kein Rechtsgeschäft, sondern nur eine Vergünstigung, und entbehrte insbesondere der dinglichen Wirkung.[25] Seit dem Ende des 13. Jahrhunderts nahmen die Domherren Neuanziehende in ihre geräumigen Klaustralhöfe gegen Mietzinsen auf und trieben damit ein gewinnbringendes Geschäft, welches den Bürgern ein Dorn im Auge war.[26] Die Stadt zögerte nicht, das

---

[22] Es sind die Urkunden: 1246, Januar 25 (Urk. 22); 1253, Juli 14 (Urk. 30); 1254, November 18 (Urk. 34); 1261, Dezember 15 (Urk. 42); 1269, o. T. (Urk. 50); 1271, Februar 14 (Urk. 60); 1290, Dezember 22 (Urk. 94); 1318, Septbr. 1 (Urk. 164); 1329, Dezember 21 (Urk. 192); 1356, April 12 (Urk. 259).

[23] 1296, Mai 5 (Urk. 103).

[24] 1323, August 5 (Urk. 175); 1346, o. T. (Urk. 223).

[25] Heusler, Institt. I, 378; Arnold, Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten, 192 f.

[26] Schon die Urkunde 1261, Dezember 15 (Nr. 42) kennt die locatio. Ein besonders klares Bild giebt uns aber die Urkunde 1301, September 12 (Nr. 120), woselbst sich der Verkäufer, ein Domherr, vorbehält, die ihm eingeräumte lebensläng-

hieraus fließende Einkommen der Domherren der Besteuerung zu unterwerfen. Besondere Übelstände traten dadurch auf, daß bei der Aufnahme solcher Mieter nicht wählerisch vorgegangen wurde. Sehr anschaulich beschreibt das Verhalten der Domherren die angeführte[27] Klagbeantwortung des Konstanzer Rates von 1368:

«Est sciendum, quod olim domini canonici ecclesie Constantiensis ac alii clerici Constantienses domos suas et curias canonicales interdum honestos sacerdotes, interdum etiam personas laicales inhabitare libera mente sine aliqua pensione sinebant... Nunc vero . . . cubilia seu cameras in domibus eorum pro annua pensione locant personis etiam secularibus et vilibus.»

Die zweite Möglichkeit bot der Erwerb eines Zinslehens. Wie in anderen Städten, gewährte auch in Konstanz die Erbleihe den weitesten Raum für Ansiedelungen von Einwanderern. Ein Blick in unsere Urkunden macht dies sofort klar. Aber lokal war dieselbe, wie wir später sehen werden, auf gewisse Stadtteile beschränkt und kam namentlich in der eigentlich bürgerlichen Niederlassung verhältnismäßig selten vor, umsomehr dagegen in der ältesten Stadt und in den durch die letzten Stadtmauererweiterungen einbezogenen Gebieten, vor allem auch in der bischöflichen Vorstadt Stadelhofen. Durch die Erbleihe erwarb der Ansiedelnde ein dingliches Recht an der Hofstätte und errichtete darauf ein Haus, das seiner beinahe uneingeschränkten Verfügung in wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht überlassen war.

Hatte es aber ein eingewanderter Nichtbürger zu Vermögen gebracht, und war es ihm darum zu thun, eine eigene Hofstätte zu erwerben, so bot das Salmannenrecht seine Hand dazu. Ja wir werden sehen, daß allein das Salmannenrecht durch die ihm eigene Umwandlungsfähigkeit dem Angesiedelten die Möglichkeit eröffnete, Bürger zu werden. Vor dem Jahre 1372 war es in Konstanz schlechthin ausgeschlossen, daß jemand, der als fremd in die Stadt gekommen war und lediglich eine Hofstätte oder ein Haus zur Erbleihe empfangen hatte, auf Grund dieses Besitzes das Bürgerrecht je hätte erwerben können. Diese Aussicht bot nur der Besitz zu Salmanneigen. Er fügte mithin zu einer verhältnismäßig weitgehenden Verfügungsfreiheit des zu dinglichem Rechte Berechtigten die Hoffnung auf Aufnahme in die Bürgergenossenschaft hinzu.

Der Besitz zu Salmanneigen muß für den Ansiedler nach Maßgabe des Konstanzer Stadtrechts die erstrebenswerteste Art einer häus-

---

liche Nutznießung an den verkauften Häusern auch auszuüben «locatione personis quibuscunque facienda». Über die Art und Weise, wie der Konstanzer Vogt Albrecht von Klingenberg Zinsen und Mietgelder bezog, unterrichtet sehr gut die Urkunde 129 (1307, Juni 16).

[27] Siehe Note 13.

lichen Niederlassung gewesen sein. Und in der That finden wir unter den zu Salmanneigen Angesiedelten nicht wenige Namen, die in ihren Abkömmlingen nachmals eine Rolle in der Verwaltung der Stadt Konstanz gespielt haben.[28]

Die überlieferten Fälle von Konstanzer Grundbesitz, der sich in Händen eingesessener Nichtbürger als Salmanneigen befindet, sind folgende:

1252, August 2 (Urk. 27). Käufer Mathildis filia Bertun dicte Vogilarun et Martinus frater suus. Objekt in der Bürgerstadt.

1254, November 18 (Urk. 34). Veräußerer Waltherus dictus Ammunman et Maehtildis uxor sua. Objekt in der Stadelhofergasse gegenüber der Kirche St. Paul außerhalb der bürgerlichen Niederlassung.

Um 1260 (Urk. 39). Mag. Heinrich von Sol (vermutlich Prokurator des bischöflichen Hofgerichts oder Arzt) und Frau Gertrud besitzen ein Haus mit Salmannenhülfe in der Altstadt.

1261, November 11 (Urk. 41). Heinricus dictus Schattelhower. Objekt vermutlich am Gerberbach, außerhalb der bürgerlichen Niederlassung.

1261, Dezember 15 (Urk. 42). Mag. Ůlricus de Uberlingen, medicus Constantiensis. Objekt in der Altstadt.

1264, Januar 21 (Urk. 45). Mag. Wernher der Apotheker. Objekt in der bürgerlichen Niederlassung.

1270, September 8 (Urk. 59). Hermannus dictus Kugulli, Koch Bischof Eberhards II. und sein Bruder Walther. Objekt in der Altstadt.

1276, Februar 2 (Urk. 68). Kinder der Mehthildis, dicta Radregerin, Harprehtus filius suus clericus et Adilhaidis filia sua, uxor Ůlrici dicti Totenacharii. Objekt in der Altstadt.

1284 Januar 11 (Urk. 87). Mag. Wernherus Apothecarius. Objekt in der bürgerlichen Niederlassung.

1297, Januar 5 (Urk. 105). Adelhait die Baderin. Objekt in der bürgerlichen Niederlassung.

1298, Februar 23 (Urk. 111). Brüder Konrad und Bruno von Rúti. Objekt in der Stadelhofergasse außerhalb der bürgerlichen Niederlassung.

1305, Dezember 18 (Urk. 125). Ulrich von Deukingen, Arzt. Objekt wahrscheinlich in der Altstadt.

1314, Oktober 15 (Urk. 148). Schmied Konrad von Rottweil. Objekt in Stadelhofen.

1314, November 21 (Urk. 149). Ulrich der Huter von Stadelhofen. Objekt in Stadelhofen.

1316, April 20 (Urk. 157). Heinrich Murer, Weber. Objekt in Stadelhofen.

1319, März 27 (Urk. 167). Adelhaid Binningerin. Objekt in der Altstadt.

1321, Oktober 21 (Urk. 169). Adelhaid, Witwe des Bäckers Grenzschelm und ihre Kinder. Objekt in der bürgerlichen Niederlassung.

---

[28] Zum Beispiel Ulrich Blarer (1225 o. T.; Urk. 10); Wernher der Apotheker, Stammvater der Patrizierfamilie Appotegker (1284, Jan. 11, Urk. 87); Meister Wernher Spekker, Arzt (1347, Dezember 2, Urk. 228), vgl. Beyerle, Ratslisten, 242; Huter (1314, November 21, Urk. 149), vgl. Beyerle, Ratslisten, 240, 242.

1322, März 20 (Urk. 171). Ulrich genannt Walch von Arbon. Objekt in der Altstadt.

1324, November 21 (Urk. 178). Heinrich der Vårwer. Objekt in der bürgerlichen Niederlassung.

1326, Februar 26 (Urk. 186). Adelheid, Witwe des Bäckers Grenzschelm. Objekt in der bürgerlichen Niederlassung.

1329, o. T. (Urk. 191). Konrad von Buwille, «seßhaft» zu Stadelhofen. Objekt ebenda.

1329, Dezember 21 (Urk. 192). Borthold Bősche. Objekt in der bürgerlichen Niederlassung.

1344, Januar 12 (Urk. 215). Heinrich von Ravensburg, Schuhmacher. Objekt außerhalb der bürgerlichen Niederlassung.

1346, Dezember 4 (Urk. 225). Katharina, Witwe des Konrad Stainstraß und ihre Söhne. Objekt in Stadelhofen.

1347, März 14 (Urk. 227). Friedrich von Sulgen, Insigler des bischöflichen Hofes. Objekt in der bürgerlichen Niederlassung.

1347, Dezember 2 (Urk. 228). Meister Wernher Spekker, ein Arzt. Objekt in der Altstadt.

1349, o. T. (Urk. 233). Margarete von Wile, Verkäuferin, Johann von Ravensburg, Hofschreiber des bischöflichen Gerichts, Käufer. Objekt in der Altstadt.

1349, Mai 6 (Urk. 235). Heinrich der Schmied. Objekt in der Altstadt.

1349, September 11 (Urk. 238). Johann Bodmer, Verkäufer; Hofschreiber Johann von Ravensburg, Käufer. Objekt in der Altstadt.

1353, November 4 (Urk. 250). Heinrich von Wolrow. Objekt in der Altstadt.

1359, Juli 29 (Urk. 278). Ulrich und Peter die Späten, Brüder des verstorbenen Stadtschreibers von Konstanz. Objekt in der bürgerlichen Niederlassung.

1369, November 24 (Urk. 325). Knecht Konrad Tablatter. Objekt in der Altstadt.

1372, März 10 (Urk. 332). Fischer Konrad Schindellin und Schuhmacher Klaus Hőwer. Objekt in der Altstadt.

e) Die Juden.

Am südöstlichen Ende der ältesten Ummauerung der Bürgerniederlassung befindet sich noch heute ein hochragendes Gebäude aus gotischer Zeit, der sog. Schulhof. Hier lebten die Juden in alter Zeit, von der Bürgerschaft getrennt, abgeschlossen für sich nach ihrer Religion und Sitte. Deshalb ist von Grundbesitz einzelner Juden in den Urkunden sehr wenig die Rede. Nur einmal versuchte die Konstanzer Bürgerschaft, den ihnen verhaßten und doch gesuchten Miteinwohnern freiere Wohnstätten zu gewähren. Das geschah in der Mordergasse. Der Jude Eberlin besaß neben dem Augustinerkloster, außerhalb der Bürgerniederlassung, ein Grundstück mit Garten als Lehen Bischof Rudolfs von Konstanz, zu treuer Hand zweier Konstanzer Bürger als Lehensträger, da ihm als Juden die Lehensfähigkeit abging. (Urkunde 1328, Jan. 28, Nr. 190.) Bald hören wir von weiteren Juden in der Mordergasse. Die Urkunde von 1349, Sept. 22

erwähnt die Juden Süßmann und Finelin als Häuserbesitzer zu Salmannenrecht, beide jedoch als verstorben. Inhaltlich der zuletzt genannten Urkunde gehört das Haus des Juden Süßmann 1349 mehreren Lehensmannen König Karls IV. (Hofmarschall Burkart von Ellerbach[29] und Sohn u. a.), denen es der König geschenkt hatte. Wie gelangte aber König Karl IV. in den Besitz dieses Hauses? Heinrich von Dießenhofen löst uns das Rätsel. Eine Reihe von Juden waren in der Mordergasse, zweifellos alle mit Salmannenhülfe, zu Häuserbesitz gekommen. Sie waren aber alle getaufte Juden. Einer von diesen getauften Juden, Terrason mit Namen, schloß sich am 2. April 1349 mit seinen Söhnen in sein Haus ein und steckte dasselbe in Brand. Aus einem Fenster heraus rief er, er wolle als Jude sterben. Der Brand teilte sich vielen Häusern mit. Darob erhob sich großer Unwille über die getauften Juden, die sämtlich geächtet wurden.[30] Die Häuser der Geächteten fielen an den König kraft Regales. Weitere Nachrichten über Juden als Häuserbesitzer sind nicht überliefert.

f) Frauen.

Mehrfach erscheinen auch Frauen dem Salmannenrecht unterworfen. Zunächst kann es der Fall sein, daß die Witwe eines Nichtbürgers, der ein freieigenes Haus mit Salmannenhülfe besessen hatte, mit ihren Kindern den Beisitz auf diesem Gute weiter führt. Hier ist es nur natürlich, daß der Salmann des verstorbenen Mannes auch weiter zu treuer Hand für die Witwe und die Kinder des Verstorbenen seines Amtes waltet. Von derartigen Fällen berichten die Urkunden 1321, Okt. 21. (Nr. 169) und 1326, Febr. 26. (Nr. 186), wo die Witwe des Bäckers Grenzschelm mit ihren Kindern unter Salmannenhülfe dingliche Verfügungen über ihr Haus in Konstanz trifft. Ja, man muß sagen, das alemannische Ehegüterrecht mit seinen Tendenzen nach allgemeiner Gütergemeinschaft erklärt vollauf, weshalb mehrfach, wenn Verheiratete mit Salmannenhülfe in unseren Urkunden auftreten, der Salmann nicht allein von dem Mann, sondern auch von der Frau das Gut in treue Hand genommen hatte. So verleihen z. B. am 12. April 1316 (Urk. 157) der Weber Heinrich Murer, dessen Frau und Tochter

---

[29] Vgl. über ihn und sein Geschlecht Kindler von Knobloch, Oberbad. Geschlechterbuch I, 292 f.

[30] Die Stelle aus Heinrich von Dießenhofen siehe bei Ruppert, Chroniken, 57 Note. Der Domherr H. von Dießenhofen sagt mit wenig verhaltener Schadenfreude über die Konstanzer Bürger: Et sic bene quadraginta hospitia in vico qui dicebatur Mordergass sunt cremata, impendens [sc. Judeus] sic suis hospitibus remunerationem, quam mus in pera, ignis in sinu ac serpens in gremio suis hospitibus exibere consueverunt.

eine Hofstätte «mit unser sallúte . . . willen und gunst». Wollte eine alleinstehende Frau Eigentümerin eines Hauses werden, so versteht es sich, daß sie solches ebenfalls mit Salmannenhülfe anzutreten hatte, denn sie war ja nicht Bürger. Derart sind die Fälle 1319, März 27 (Urk. 167) und 1349 o. T. (Urk. 233), in welchen Frauenspersonen als freie Hauseigentümerinnen auftreten.

Es kommt indes auch vor, daß Ehefrauen zwar nicht als Eigentümerinnen freieigener Liegenschaften erscheinen, aber durch Eheverträge in eine dingliche Rechtsstellung von solcher Stärke eingesetzt sind, daß sie der Salmannenhülfe bedürfen. Die Rechtsinstitute, welche hier in Betracht kommen, sind Leibzucht und Widerlegung; Leibzucht als gedingsmäßige Witwenversorgung, Widerlegung als gedingsmäßige Sicherstellung der eheweiblichen Heimsteuer durch Verpfändung ehemännlicher Liegenschaften.

Urkunde 1374, Jan. 14. (Nr. 335.) Die Bestellung des Leibzuchts- (sächsisch) oder Leibgedingsrechts (schwäbisch) als Einräumung eines dinglichen, auf Lebenszeit des Inhabers gestellten Rechts findet im deutschen Rechte in gleicher Weise statt, wie die Eigentumsübertragung, namentlich auch, wo gerichtliche Fertigung üblich, durch gerichtliche Tradition an einen der Frau zu dem Zwecke bestellten Vormund.[30] Dabei nimmt Heusler[31] an, daß das Gut nach ursprünglichem Landrecht, auch wenn es in Nutzung des Ehemannes verblieb, entweder Jahr und Tag in die Gewere des Vormundes der Frau gelangen oder daß ein Rekognitionszins für diese Zeit zu Handen desselben Vormundes entrichtet werden mußte. Während der Ehe hatte alsdann nach Bestellung des Leibgedings der Ehemann an den Leibzuchtgütern nicht mehr die eigentliche, sondern nur die Gewere zu rechter Vormundschaft als Ausfluß seiner Vormundschaftsrechte am Frauengut.[32]

Im vorliegenden Falle handelt es sich um gerichtliche Leibzuchtbestellung. Heinrich von Nüwile, ein Zimmermann, Bürger von Konstanz, öffnet vor Gericht mit seinem Fürsprechen, er wolle seiner Ehefrau seine zwei Häuser «uffgeben und fertigen . . . ze rehtem lipding ze ende ir wile und si lebet, das si di haben und niessen sol âne mânlichs sumen und ierren». Er begehrt Urteil, was er zu thun habe. Das Erkenntnis lautet:

«Daz der obgenant H. von Núwile dar gieng und da offenlichen vor geriht dú vorgenanten húser und hofstette derselben fro Adelhait siner elichen wirtinne an ir hant uffgâbe und fertigoti, und sich alles sins rehten daran verzig also ze

[30] Heusler, Institt. II, 125 f.

[31] Heusler, a. a. O. 126.

[32] Heusler, Institt. II, 26, Note 1.

ende und ir wile und si lebet und nit fúrbasser; und darnach mit ir gienge ze dem hus, daz aigen wâr, und ir daz och fertigoti und uffgâb mit gelerten worten nach der stat ze Costentz reht und gewonhait. Wenne er das tât und vollefúrti, das es danne umb die sach wol durh reht kraft und maht hette nu und hernach.»

Volle Einräumung der dinglichen Herrschaft über das Gut auf Lebenszeit der Frau verlangt das Gericht, sofortige Übertragung der Gewere durch Fertigung und Aufgabe des Gutes, nicht weniger aber auch Auflassungserklärung des Ehemanns auf Lebenszeit der Frau. Das dingliche Recht geht mithin hier noch weiter, als Heusler[33] annimmt, daß nämlich die Auflassung bei der Leibzuchtbestellung dadurch ausgeschlossen sei, daß der Tradent sein Eigentum bewahren, also auf das Gut nicht verzichten wolle. Hier liegt ein klarer und unzweideutiger Verzicht des Ehemannes als Voraussetzung der Leibzuchtbestellung vor. Man wird in der Erklärung des juristischen Inhalts des Rechtsverhältnisses dahin gedrängt, alsbald in der Leibzuchtbestellung die Einräumung des vollen dinglichen Rechts zu erblicken und dessen Wirkung lediglich durch die Resolutivbedingung des Todes des Leibgedingsberechtigten beschränkt zu sehen.[34]

Dem Urteile entsprechend vollführt der Leibzuchtbesteller sodann die Fertigung, Auflassung und Investitur an seine Frau «und an Johann Snewisse hand, den si ze ainem salman und trager zû ir nam». Der Salmann verbindet hier die Funktion eines stadtrechtlichen Salmanns mit der eines Vormunds der Frau über das Gut; ihm und der Frau wird das Gut gefertigt und aufgelassen, ohne daß von einer Rückkehr desselben in die nutzliche Gewere des Ehemanns die Rede wäre.

In ähnlicher Weise rückt der Salmann vom Manne ab und wird Treuhänder der Frau in den Fällen der Widerlegung. Am deutlichsten spricht hier die Urkunde 1362, Oktober 17 (Nr. 303). Vor dem Stadtammann erklärt Konrad Köchly, er besitze ein freieigenes Haus in Konstanz, über welches der Konstanzer Bürger Rudolf Ruh Salmann sei.

«Daz selb hus und hofstat wölt er . . . versetzen . . . siner elichen wirtennen umb hundert pfunt und zwainzig pfunt phenning . . . mit dem geding: wâr, daz si in überlebeti, so sölt die losung sinen erben behalten sin. Wâr aber, daz die nit

[33] Heusler, a. a. O., II, 125.

[34] Vergl. Schroeder, RG.³, S. 702, Nr. 35. Die durch Gedinge übertragene Gewere endigte mit dem Gedinge selbst. Die Rückforderung der Sache durch den Verleiher, Pfandgeber [und sagen wir hier, durch die Erben des Leibzuchtbestellers] erfolgte nicht auf Grund eines Gedinges, also einer Kontraktsklage, sondern auf Grund seiner durch das Erlöschen des Gedinges wiederhergestellten Gewere. Ssp. I, 15 § 1, III, 22 § 3.

lösen weltint ald möhtint, so solt si gewalt haben, das . . . hus und hofstat zu versetzend ald ze verkoffent, wenn si welt ân geverde.»

Er frägt Urteil, wie er die Satzung vollführen solle.

«Do werd ertailt, . . . das der obgenant Cůnrat Köchli . . . offenlichen vor geriht fro Mähthilten siner elichen wirtennen das vorgenant hus . . . versassti ze einem rehten gewerten pfant mit des vorgenanten salmans willen . . ., das es denne wol kraft het.»

Der genannte Ehemann vollführte alsdann die Satzung. In der Urkunde erklärt weiter der Salmann,

«daz dise satz mit minem gůten willen und gunst beschehen ist . . . und das ich och der vorgenanten fro Mähthilten getrúwer trager sin sol ze dem vorgenanten pfant».

Wollte nach einer solchen Widerlegung der Ehemann einen auf das der Frau verpfändete Grundstück bezüglichen Rentkauf eingehen, so war das natürlich nur mit Zustimmung der Frau und ihres Salmannes möglich. Denn die Rentkaufbestellung erforderte ja nach strengem Recht die Übertragung der Eigenschaft des Gutes unter belasteter Rückverleihung. Diese Übertragung der Eigenschaft konnte aber, solange die Widerlegung zu Recht bestand, der Mann nicht vornehmen. Daher mußte in einem solchen Falle die Frau zuerst auf ihr dingliches Recht am Gute verzichten. Einen trefflichen Beleg für ein derartiges Rechtsgeschäft bildet die Urkunde 1349, Mai 6. (Nr. 235.)

Heinrich der Schmid wollte an Ulrich Ver eine jährliche Rente von einem Pfunde von seinem Hause in Konstanz verkaufen. Er erklärt diese seine Absicht dem Gericht der dreizehen Richter (d. i. dem Ammangericht) und fügt bei,

«daz er frŏ Annen, siner elichen husfrowen, uf dieselben hus und hofstat bewiset hetti zwainzig phunt . . . ze widerlegung».

Er frägt Urteil, «wie er dieselben hus und hofstat hinder den vorgenanten Ůlrichen den Verren bringen solt, alzo daz es kraft hetti».

Durch Urteil gab das Gericht der Ehefrau einen Vogt und entschied sodann,

«daz die egenant fro Anne mit Hainrichs dez Smides, ir elichen wirtez, mit Ůlrichs Ramungs ir vogtes und mit Cůnrates Hinder sant Johanne ir salmans handen Ůlrichen dem Verrer die egenanten hus und hofstat ufgâb und sich alles dez rehten, so si daran het . . ., in sin hant entzigi . . ., daz es denn wol kraft hetti».

Dementsprechend handelte die Ehefrau. Jetzt erst wird das volle Eigentumsrecht des Mannes wieder existent. Nunmehr ist der Salmann wieder Salmann des Mannes, jetzt kann die Rentbestellung vor sich gehen.

Das Rechtsgeschäft der Widerlegung werden wir auch in dem Thatbestande der Urkunde um 1300 (Nr. 113) zu erkennen haben. Hier wird ein zwischen dem verwitweten Konstanzer Bürger C. Win-

deloch und seiner Tochter Katharina über die mütterliche Erbschaft anhängiger Rechtsstreit durch Schiedspruch entschieden. Die Tochter beanspruchte das Haus ihres Vaters mit der Rechtsbehauptung, 'se sue matri Mâchtildi successisse'. Der Schiedspruch lautet dahin, daß der Vater seiner Tochter 40 Mark (eine sehr beträchtliche Summe) auszuzahlen habe, wogegen die mit dem Konstanzer Bürger Finerlin verheiratete Tochter, 'cum consensu . . . sui mariti et . . . salmannorum dicte domus . . . renuntiare debet . . . et cedere omni iuri.' Auch hier stand auf Seiten der verstorbenen Mutter der Salmann. In die Rechtsstellung der Mutter rückte lediglich die Tochter ein. Deshalb hat sie den Verzicht mit Salmannenhülfe abzugeben. Sie thut dies, nachdem ihr die spruchgemäßen 40 Mark, offenbar die Widerlegungssumme, ausbezahlt worden sind. So erinnert diese Urkunde lebhaft an die Gedinge der vorhin erörterten von 1362, Oktober 17. (Nr. 303.)

g) Sonderfälle.

Es bleiben noch eine Anzahl besonders gearteter Fälle zu betrachten. Dieselben gruppieren sich nach zwei Richtungen. Entweder besteht die Abweichung von der Regel darin, daß Bürger, die als solche des Salmanns nicht bedurften, mit Salmannenhülfe handelnd auftreten. Diese Kategorie bietet ein Mehr gegenüber der gesetzlichen Regel. Oder es beruht die Abweichung in dem Fehlen der Salmannenhülfe bei freieigenen Hausbesitzern, die Nichtbürger sind. Hier werden die stadtrechtlichen Erfordernisse nicht erfüllt.

Wenden wir unsere Beachtung zunächst denjenigen Urkunden zu, in welchen es ausdrücklich heißt, daß die mit Salmannenhülfe handelnden Rechtssubjekte selbst Konstanzer Bürger sind. Es wirft sich die Frage auf, weshalb hier der Salmann beigezogen wird, da ja der Berechtigte als Bürger seiner Hülfe nicht bedarf. Zunächst sind die Fälle sehr vereinzelt und mehren sich erst gegen Schluß des behandelten Zeitraumes. Die Lösung des Rätsels dürfte in der Gestaltung der Rechtsmacht des Salmannes zu suchen sein. Es muß hier vorweggenommen werden, daß mit dem Übertritt eines bisher zu Salmannenrecht Berechtigten in die Bürgerschaft die Salmannschaft nicht ohne weiteres wegfiel. Zur Beendigung der «Sal» bedurfte es einer ausdrücklichen Auflassungserklärung des Salmannes. Das Fehlen einer solchen kann folgendermaßen erklärt werden: Ein zu Salmannenrecht Berechtigter, der vielleicht anfangs nur ein sehr bescheidenes Gütchen mit Salmannenhülfe erworben hatte, kaufte, im Laufe der Jahre vermöglich geworden, ein größeres Gut mit Salmannenhülfe hinzu. Wollte

er nun Bürger werden und handelte es sich darum, welches Objekt er dem Rate als Grundlage des Bürgerrechts bezeichnen sollte, so ist es bei dem auch in Konstanz nachweislich vorgeschriebenen, nicht unbeträchtlichen Minimalwert des Bürgereigens nur natürlich, daß er sein bestes Haus in Vorschlag brachte. Dieses wurde alsdann in freies Zinseigen umgewandelt, auf Grund desselben wurde der Besitzer Bürger, über sein anderes Gut blieb aber der Salmann weiterhin in seinem Rechte.

Namentlich möchte ich auf diese Weise die beiden Urkunden erklären.

1285, Januar 30 (Urk. 90). Der Konstanzer Bürger Ulrich von Sumbri schenkt mit Salmannenhülfe dem Spital ein Haus.

1309, März 13 (Urk. 132). Konrad Maldisdorf, Bürger von Konstanz, besitzt ein Haus in Konstanz mit Salmannenhülfe.

Doch reicht die Erklärung nicht für alle Fälle aus. Seit dem ersten Konstanzer Zunftaufstand (1342, Jan. 12 bis Juli 24) mehren sich die Urkunden, in welchen Leute, die den Zünften angehören, als Bürger bezeichnet werden und trotzdem mit Salleuten auftreten. Wir haben uns zu vergegenwärtigen, daß die betreffenden Stücke der Zeit zwischen dem ersten, von den Geschlechtern erfolgreich niedergeworfenen Zunftaufstand von 1342 und dem zweiten, mit dem ebenso radikalen Sieg der Zünfte endenden Aufstand von 1370 angehören, um in diesen Fällen einem Übergangsstadium angehörende Thatbestände zu erkennen, für welche die verfassungsgeschichtliche Betrachtung eine Erklärung abgeben dürfte. Für die privatrechtliche Untersuchung genügt es, dieselben als Ausnahmen von der stadtrechtlichen Regel erkannt zu haben.

Die einzelnen Urkunden sind folgende:

1344, August 14 (Urk. 219). Johann Rugge und Frau, Bürger von Konstanz, schenken mit Salmannenhülfe dem Spital Konstanz ihren Teil der Eigenschaft eines Konstanzer Hauses.

1348, Februar 18 (Urk. 229). Peter Mangolt, Bürger von Konstanz, kauft die «aigenschaft» eines Konstanzer Hauses und nimmt sie mit Salmannenhülfe auf.

1358, Dezember 5 (Urk. 272). Der Schuhmacher Stephan von Markdorf, Bürger von Konstanz, verkauft die «aigenschaft» seines Konstanzer Hauses und fertigt sie dem Käufer mit Salmannenhülfe.

1362, Januar 12 (Urk. 297). Bartholome der Anhuser, Bürger von Konstanz, verkauft an Peter Mangolt von Zelle, ebenfalls Bürger von Konstanz, und Frau die «aigenschaft» von zwei Konstanzer Häusern. Beide Teile treten mit Salleuten auf.

1362, Oktober 17 (Urk. 303). Konrad Köchly, Bürger von Konstanz, versetzt ein Haus mit Salmannenhülfe seiner Ehefrau.

1370, Juni 17 (Urk. 327). Ulrich Leutnegger, Bürger von Konstanz, und Frau besitzen ein freieigenes Haus in Konstanz mit Salmannenhülfe.

Drei dem Jahre 1372 angehörende Urkunden, in welchen Bürger mit Salmannenhülfe auftreten, kommen als Ausnahmen nicht mehr in

Betracht. Sie sind Nachläufer des Salmannenrechts und liegen zeitlich hinter der Verfassungsrevolution von 1370/71, welche das städtische Bürgerrecht völlig umgestaltet hat, indem es von der Voraussetzung freien Eigens absah und auch bare Kapitalien als hinreichend zum Erwerb des Bürgerrechts gelten ließ, schließlich überhaupt nur auf die persönliche Tüchtigkeit des Petenten Rücksicht nahm. Es sind folgende Fälle:

1372, März 10 (Urk. 232). Gûther der Schuhmacher, Bürger von Konstanz, besitzt ein Haus daselbst mit Salmannenhülfe.

1372, Juli 21 (Urk. 333). Margret Jung, Witwe des Konstanzer Bürgers Konrad Rumpf, besitzt ein Haus in Konstanz mit Salmannenhülfe.

1372, Oktober 95 (Urk. 334). Nikolaus Höwer, Schuhmacher, und Konrad Schindellin, Fischer, Bürger von Konstanz, verkaufen ihr Haus daselbst mit Salmannenhülfe.

Der Salmann war noch in seinem Rechte. Seine Stellung war aber bedeutungslos geworden, da der Berechtigte ohne weiteres nach Maßgabe des geänderten Konstanzer Bürgerrechts Bürger geworden war. Die Beiziehung des Salmannes mochte lediglich als Erfüllung einer Formalität aufgefaßt werden, die denn auch demnächst, weil ihres Inhalts beraubt, fortfiel.

Eine besondere Betrachtung erheischt auch nach der Frage des personalen Herrschaftsgebietes unseres Rechtsinstitutes die Gründungsurkunde des Heiliggeistspitals in Konstanz. (1225 o. T. Nr. 10.) Dieselbe bezeichnet die Stifter des Spitals als Konstanzer Bürger, läßt aber den einen derselben, welcher zur Neugründung die Hofstätte schenkte, mit Salmannenhülfe auftreten. Die Schwierigkeit löst sich jedoch bei näherem Zusehen einfach. Die Bezeichnung civis Constantiensis ist von der Gegenwart geschrieben (1225), während die Beiziehung der Salleute bei der Widmung des Grundstücks, wie aus der Geschichtserzählung der Urkunde hervorgeht, der Vergangenheit angehört. Wir wissen, daß die Familie Blarer aus St. Gallen stammt, ja daß gerade unser Ulrich Blarer, ein hervorragend reicher Mann, auch nach 1225 noch Bürger von St. Gallen war, woselbst er 1227 mit Ulrich von Singenberg, Truchseß von St. Gallen, ebenfalls ein Heiliggeistspital gründete. Vor 1220 kommt die Familie in Konstanz überhaupt nicht vor.

Endlich sind noch einige Urkunden zu erwähnen, die nur scheinbar unter die hier behandelten Ausnahmen fallen. Es handelt sich um Gemeinschaftsverhältnisse. Hier erscheint jedoch das Salmannenrecht hinsichtlich seines persönlichen Anwendungsgebietes in besonders konsequenter Durchbildung. War unter den mehreren Mitgemeindern auch nur ein einziger, welcher nicht Konstanzer Bürger war, dann

mußte das ganze Gemeinderschaftsgut mit Salmannenhülfe angetreten werden. Die streng einheitliche Auffassung der Gesamthand im deutschen Recht schloß eine Trennung nach ideellen Teilen hinsichtlich der Verfügung nach außen grundsätzlich aus, deshalb bedurfte die ganze Gemeinderschaft der Salleute; die Qualität des Grundstücks folgte bei solcher Sachlage der ärgeren Hand. Die Fälle sind:

1253, Juli 14 (Urk. 30). Heinrich genannt Urûnstetin, Bürger von Überlingen, und Dietrich Käntiläre, Bürger in Konstanz, kauften in Konstanz zur gesamten Hand (inter se simul) mit Salmannenhülfe ein Haus.

1349, März 17 (Urk. 234). Gerwig Blarer, Bürger zu St. Gallen, und seine Brüder Eglolf und Albrecht Blarer, Bürger zu Konstanz, besitzen zur gesamten Hand ein Haus in Konstanz mit Salmannenhülfe.

1356, August 16 (Urk. 264). Frau Anna Frigin von Lindau, Mutter des Konstanzer Bürgers Nyclaus Frye von Lindau, dieser selbst und sein Bruder Johann Frye, Bürger zu Lindau, erwerben zur gesamten Hand ein Haus in Konstanz mit Salmannenhülfe.

Was die zweite Gruppe der Ausnahmefälle angeht, in denen der Salleute nicht gedacht wird, trotzdem das Stadtrecht ihre Beiziehung gefordert hätte, so haben wir es hier fast durchweg mit geflissentlicher Beiseitelassung derselben durch die Urkundenschreiber zu thun. Der weitaus größte Teil dieser Sonderurkunden ist in der bischöflichen Kanzlei oder vor dem bischöflichen Hofgericht des Offizials entstanden. Daß man aber hier in Zeiten des politischen Kampfes mit der Bürgerschaft die stadtrechtlichen Bestimmungen des letzteren, wo es irgend geschehen konnte, außer Acht ließ, kann nicht wunder nehmen. Ganz besonders gilt das für die Zeit Eberhards II., der sieben Jahre lang mit der Stadt im Streite lag (1248—1255), und für die Regierung des gewaltthätigen Heinrich III. von Brandis (1357—1383), welcher auf dem besten Wege dazu war, die Stadt Konstanz sich als bischöfliche Territorialstadt zu unterwerfen. Aber auch außerhalb dieser Zeiträume scheint das deutschrechtliche Institut der Salleute bei dem romanistisch gebildeten Offizial mit seiner durchweg romanistischen Urkundensprache auf geringes Verständnis gestoßen zu sein. Es ist nicht zu zweifeln, daß in einer Reihe der hierher gehörigen Fälle die Salleute in Wirklichkeit zu den beurkundeten Rechtsgeschäften beigezogen wurden, daß aber die über das Rechtsgeschäft aufgenommene Urkunde ihrer mit keinem Worte Erwähnung thut. In der Urkundenformel «adhibitis sollempnitatibus debitis et consuetis» oder «adhibita verborum et gestuum sollempnitate» liegt in derartigen Urkunden die Thätigkeit des Salmanns verborgen.

Den schlagenden Beweis hiefür erbringt die Beurkundung eines Hauskaufes durch das Kloster Salem vom 12. April 1356. Über diesen

Rechtsakt ließ das genannte Kloster zwei Urkunden fertigen, die eine vor dem Stadtamman und seinem Gericht, die andere vor dem bischöflichen Offizial (Urkk. Nr. 259, 260). Die vom Stadtamman ausgestellte Urkunde berichtet, daß das Kloster mit Salmannhülfe das Haus erworben habe. Die Urkunde des Offizials schweigt sich darüber aus. Mit einem «adhibitis . . . omnibus . . . verborum et gestuum sollempnitatibus» war die Sache abgethan.

Von anderen Fällen solcher Art gehören namentlich hierher:

1309, März 13 (Urk. 132). Der Kleriker Nikolaus Maldisdorf erwirbt ein Haus in Konstanz ohne Salmann. Aussteller der Urkunde: Die Generalvikare Bischof Gerhards IV.

1350, Januar 29 (Urk. 241). Mechthild Kamerer von Tägerweilen schenkt und fertigt der neuen Bruderschaft der Domkapläne ihr eigenes Haus in Konstanz ohne Salmann. Aussteller der Urkunde: Der Offizial.

1361, Januar 2 (Urk. 288). Der Predigerkonvent Konstanz verkauft dem Kloster Salem eine Hofstätte im Tümpfel. Auf keiner Seite Salmannen. Aussteller: Der Offizial.

1361, Januar 4 (Urk. 289). Der Kaplan Konrad Senge schenkt seiner Pfründe ein Haus «sibi iure veri dominii pertinentum» ohne Salmannhülfe. Aussteller: Bischof Heinrich III und Domdekan Ulrich.

1363, Oktober 21 (Urk. 311). Der Chorherr von St. Johann, Johann Volgger und seine Schwester Margaretha schenken dem Domkapitel ein Haus in Konstanz ohne Salmannenhülfe. Aussteller: Der Offizial.

1366, Juni 3 (Urk. 321). Ulrich von Nüwile verkauft dem Kloster Kreuzlingen von seinem Haus mit Hofstatt und Garten eine Rente ohne Salmannhülfe. Aussteller: Der Offizial.

1371, April 5 (Urk. 330). Der Konstanzer Domherr Eberhard Insigler schenkt testamentarisch sein Haus der Kaplaneipfründe St. Fides im Dome ohne Salmann. Aussteller: Ein bischöflicher Notar.[35]

Daß endlich in einigen nicht in Konstanz ausgestellten, aber über Konstanzer Liegenschaften handelnden Urkunden der Salleute nicht gedacht wird, ist völlig belanglos. Vgl. Urkk. 1294, Febr. 19, Nr. 98 (Ausstellungsort St. Gallen) und 1361, Juni 23, Nr. 291 (Ausstellungsort Paradies bei Schaffhausen); ebenso die bereits erörterte Urkunde 1340, Januar 10, Nr. 212 in Vbdg. mit 1342, Sept. 6, Nr. 214.

Wir sehen, die nähere Betrachtung der Ausnahmefälle kann die gewonnenen Rechtssätze nicht ins Schwanken bringen. Seinem örtlichen Geltungsbereiche nach erstreckt sich das Salmannenrecht auf das

---

[35] Zu beachten ist freilich, daß der Domherr Eberhard Insigler, Sohn des in die Geschlechter eingetretenen bischöflichen Beamten Friedrich von Sulgen genannt Insigler, Bürgerssohn war und selbst 1377 auf 5 Jahre das Bürgerrecht schwur (Ruppert, Chroniken 410). Da das älteste Konstanzer Bürgerbuch nur bis 1377 zurückreicht, ist es leicht möglich, daß der genannte Domherr schon im Jahre 1371 das Bürgerrecht besessen und alsdann allerdings keines Salmanns bedurft hätte.

Gebiet innerhalb der Stadtmauern, seine sachenrechtliche Herrschaft ergreift nur freies Eigen, persönlich sind ihm alle Nichtbürger unterworfen, mögen sie in oder außerhalb der Stadt ihren Wohnsitz haben.

§ 5.

Die Bestellung der Salleute.

1. Bestellung der Salleute vor dem Ammangericht. Wer zum Erwerbe eines freien Grundstückes der Salmannenhülfe bedurfte, wählte sich die Salleute selbst öffentlich vor dem Stadtgericht aus der Zahl der Bürger. Verweilen wir zunächst bei der Thatsache, daß die Bestellung der Salmannen vor dem ordentlichen Gerichte der Bürgerschaft, dem Ammangericht, zu erfolgen hatte. Sie führt uns zu der bestrittenen Frage der Notwendigkeit der gerichtlichen Auflassung. Handelte es sich doch stets um einen Auflassungsakt, wenn die Bestellung von Salleuten praktisch wurde.

Wirft man über das beigegebene Urkundenbuch einen Blick, dann möchte man die Frage, ob die Auflassung vor Gericht in Konstanz erforderlich war, zunächst verneinen. Denn die Urkunden, welche Liegenschaftsverfügungen enthalten, sind bald vom Bischof, bald vom Domkapitel ausgestellt, bald rühren sie vom Stift St. Stephan oder St. Johann, bald vom Kloster Petershausen oder Kreuzlingen her, bald urkundet der bischöfliche Offizial, bald der verfügende Private selbst, ohne daß der gerichtlichen Mitwirkung mit einem Worte gedacht wäre. Daneben aber steht eine stattliche Reihe von Urkunden, welche vor dem Amman, dem bischöflichen Stadtrichter, ausgestellt sind. Gleichzeitig finden sich aber auch nicht wenige Stücke, welche vor dem Rate als solchem beurkundet wurden. Die Schwierigkeit besteht, in dieses bunte Gemisch Ordnung zu bringen.

Man hat sich zunächst darüber Klarheit zu verschaffen, für welchen Grundbesitz man die gerichtliche Fertigung im Sinne der Theorie verlangen muß. Zweifellos kommt nur derjenige in Betracht, welcher der Zuständigkeit des Stadtgerichts überhaupt unterliegt. Wird es uns aber später gelingen, das Gerichtsgebiet des alten stadtherrlichen Richters in seiner ursprünglichen Grenze zu erkennen und die Ausdehnung dieses Gerichtssprengels zu verfolgen, ähnlich wie wir als ursprünglichen Sitz des Salmannenrechts die eigentliche bürgerliche Niederlassung bereits andeutungsweise erkannt haben, dann ist für die hier zu lösende Frage ein sicherer Boden gewonnen. Die gerichtliche Fertigung wird zunächst nicht zu fordern sein für den Grundbesitz, der außerhalb der Grenzen des Ammangerichts gelegen ist. Sie wird aber auch nicht zu

fordern sein für den geistlichen Grundbesitz, welcher in denjenigen Stadtteilen in großer Zahl vorhanden ist, die nicht zur ursprünglichen Bürgerstadt gehören, sondern auf die sich die Zuständigkeit des städtischen Gerichts erst in späterer Zeit ausdehnte. Diese Ausdehnung ergriff nicht die geistlichen Besitzungen. Sie blieben nach wie vor exemt und wurden dem bürgerlichen Gerichte nicht unterstellt.

Jetzt braucht es nicht mehr wunder zu nehmen, daß Bischof, Domkapitel und Dompfründner die Rechtsgeschäfte über ihren Liegenschaftsbesitz beurkunden und dabei von einer Mitwirkung des Stadtgerichts nicht die Rede ist. Gleiches gilt aber auch von dem Stift St. Stephan, mochte es sich um die Verhältnisse der Kanonikatshäuser des Stifts oder um den nicht eben ausgedehnten Zinsleihebesitz des Stifts in der Stadt handeln. Das im Jahre 1268 neugegründete Stift St. Johann hatte Mühe, die ihm von Bischof Eberhard gewährleisteten Privilegien des Stifts St. Stephan der Bürgerschaft gegenüber zur Anerkennung zu bringen, wenn es auch seine Erwerbungen selbst beurkundete. Die Besitzungen der Klöster Petershausen und Kreuzlingen liegen außerhalb der bürgerlichen Niederlassung, die einen in der Nähe der alten Niederburg, die anderen zumeist in Stadelhofen. Die bischöflichen Güter in Stadelhofen waren noch um die Mitte des 13. Jahrhunderts dem Stadtgerichte entzogen. Endlich that auch das Kloster Salem einzelne seiner Häuser und Wohnstätten, deren Eigentum es mit Salmannenhülfe erworben hatte, zu Zinsleihe aus und fertigte die Leihebriefe selbst, ohne Mitwirkung des städtischen Gerichts. Ein Gleiches gilt von den Leihebriefen des unter Verwaltung einer städtischen Ratskommission, der Spitalpfleger, stehenden Heiliggeistspitals. Beleihungen zu Zinsrecht waren aber keine Auflassungen.

Wenden wir uns der Thätigkeit des bischöflichen Offiziales zu. In anderen Städten, namentlich in Straßburg, mißt man seiner beurkundenden Thätigkeit eine sehr große Bedeutung bei. Aus dem Kreise der Konstanzer Offizialurkunden müssen für die Frage der gerichtlichen Auflassung vorab wiederum diejenigen ausscheiden, welche rein innerkirchliche Liegenschaftsangelegenheiten betreffen. Sie gehören zu der eben besprochenen Gruppe. Aber auch nach deren Abzug verbleibt für die von uns behandelte Periode in Konstanz noch ein Bestand von 35 zwischen den Jahren 1284 und 1366 entstandenen Offizialurkunden. Nur der geringste Teil derselben enthält jedoch Auflassungen von Grundstücken, die zur Zuständigkeit des Stadtgerichts gehören. Einzelne beziehen sich auf Gärten vor den Mauern der Stadt.[1] Eine ganze

[1] 1307 (131) Leihebrief über Grundstücke außerhalb der Mauern am Ziegelgraben; 1314 (147) Verkauf von Gemüsebeten außerhalb der Mauern, Lehen des

Reihe dient der Beurkundung von Rentkaufgeschäften, bei denen regelmäßig als Rentkäufer eine geistliche Stiftung oder Anstalt erscheint.[2] Auch sie scheiden aus dem Kreis der in Betracht kommenden Urkunden aus, da seit Beginn des 14. Jahrhunderts die Rentenbestellung in Gestalt der Grundstücksübereignung unter rentenbelastetem Rückempfang zu Zinsleiherecht zur Formalität herabsank. Man ließ den Zins und nicht das Eigentum des Grundstücks dem Rentenkäufer auf. Kein einziger dieser Fälle bezieht sich auf Liegenschaftsbesitz der Altgeschlechter.[3] Es sind meist in der Altstadt und in Stadelhofen wohnende Handwerker, die den Kredit der geistlichen Anstalten aufsuchen. Eine weitere Kategorie der Offizialurkunden handelt von Rechtsgeschäften über Zinsleihegüter.[4] Auch hier ist von Auflassung nicht die Rede.

Eigentliche Grundstücksübereignungen werden vor dem Offizial wesentlich nur dann gefertigt, wenn es sich um Schenkungen an geistliche Anstalten handelte. Vornehmlich kommen in Betracht Jahrzeit-

---

Schottenklosters; 1356 (263) Verzichtserklärung auf einen Garten außerhalb der Mauern im «Schottengässli»; 1359 (280) Leihebrief des Stifts St. Stephan über einen Garten am Ziegelhaus außerhalb der Mauern; 1365 (320) Kloster Kreuzlingen kauft eine Wiese und einen Acker in Stadelhofen.

[2] 1284 (88) Rentkäufer ist Kloster Salem; 1298 (111) Rentkäufer ist Stift St. Stephan; 1321 (169) Rentkäufer ist die Bruderschaft der Domkapläne; 1326 (186) Rentkäufer ist das Domkapitel; 1333 (199) Rentkäufer ist Stift St. Stephan; 1341 (213) Rentkäufer ist Stift St. Johann; 1344 (217) Schenkung einer Rente an die Dombruderschaft; 1346 (225) Rentkäuferin ist die Dombruderschaft; 1349 (233) Rentkäufer ist der bischöfl. Hofschreiber Johann von Ravensburg; 1352 (247) Rentkäufer ist Stift St. Stephan; 1363 (310) Stift St. Stephan empfängt eine Rentschenkung zu Jahrzeitzwecken; 1365 (317) Rentkäufer ist Stift St. Stephan; 1366 (321) Rentkäufer ist Kloster Kreuzlingen.

[3] Mit Ausnahme der Urkunde von 1352 (247), in welcher der den Geschlechtern angehörende Völkin Keller dem Stift St. Stephan eine Rente von seinem Hause an der Marktstätte verkauft.

[4] 1325 (180) die Kaplaneipfründe St. Maria in cancello im Münster erwirbt ein Haus, Zinslehen des Stifts St. Stephan; verkauft wurde streng genommen nur die Überbesserung des bisherigen Leiheberechtigten. 1345 (222) Bestellung eines Hauses zu Leibzucht, das Zinslehen der Raitepflege ist; der Leibzuchtbesteller, welcher selbst Zinsmann ist, hat kein Eigen aufzulassen. 1357 (266) Konrad Seng, Kaplan des St. Katharinenaltars im Münster, kauft für seine Pfründe ein Haus in der Predigergasse, Zinslehen des Domkapitels; verkauft wurde auch hier nur die Überbesserung, das Haus. 1359 (274) Zinsleihebrief des Dommesneramts über ein Haus in der Bruckgasse. 1360 (283) Revers der Beliehenen über zwei Hofstätten in der Webergasse, Zinslehen des Spitals. 1361 (293) Revers des Beliehenen über eine Hofstätte in der Webergasse, Zinslehen der St. Fideskaplanei im Münster; 1362 (300) der Konstanzer Bürger Johann Lind anerkennt die Zinsleheneigenschaft eines Hauses am Obermarkt gegenüber der Katharinenkaplanei in St. Stephan. 1363 (304a) Revers des Beliehenen über ein Haus in der Webergasse, Zinslehen des Domkapitels.

stiftungen und Pfründdotationen.[5] Nirgends ist dabei ein Altgeschlechter beteiligt. Diesen Fällen reihen sich jene an, in denen geistliche Grundeigentümer zur mehreren Sicherheit ihres Besitzstandes dasselbe Erwerbsgeschäft vor dem Stadtgericht, um den Vorschriften des Stadtrechts zu genügen, und vor dem geistlichen Gericht des Offizials beurkunden ließen.[6] Aber während hier die Vorschriften des bürgerlichen Rechts erfüllt sind, beweisen jene anderen Urkunden geistlichen Ursprungs eben gar nichts gegen die Annahme, daß von Rechts wegen Grundstücksauflassungen vor dem Stadtgericht vor sich zu gehen hatten. Denn gerade das 14. Jahrhundert war bis zum Ende der von uns behandelten Periode in Konstanz der Schauplatz heftiger politischer Kämpfe nicht nur zwischen Altgeschlechtern und Zünften, sondern ebenso zwischen Bürgern und Geistlichen. Wo man sich auf geistlicher Seite den Stadtrechtsvorschriften entziehen konnte, da geschah es.[7] So sehen wir, was es mit der Praxis des Offiziales für eine Bewandtnis hat. Für Grundstücksübereignungen innerhalb der bürgerlichen Niederlassung, überhaupt für den liegenschaftlichen Verkehr unter den Bürgern kommt seine Thätigkeit so gut wie nicht in Betracht.[8]

Ehe wir uns die Bedeutung der überlieferten Privaturkunden, in denen die Verfügenden selbst als Aussteller der Urkunden erscheinen, klar zu machen suchen, müssen wir nunmehr den Urkundengruppen der vor dem Ammangericht oder Rate gefertigten Stücke unsere Aufmerksamkeit zuwenden. Man sollte annehmen, daß in alter Zeit aus-

[5] 1312 (143) Schenkung eines Hauses in Stadelhofen an das Kloster Kreuzlingen zu Jahrzeitzwecken unter Leibzuchtvorbehalt. 1313 (144) Kaplan Albrecht des Nikolausaltars im Dom schenkt seiner Pfründe ein Haus in der Amlungsgasse. 1325 (184) Schenkung eines Hauses mit Hofstatt in der Altstadt an die Dombruderschaft zu Jahrzeitzwecken. 1350 (241) Schenkung eines Hauses in der Bruggasse an die Dombruderschaft zu Jahrzeitzwecken unter Leibzuchtvorbehalt. Da die Schenkerin, Mechthild Kamerer von Tägerweilen ohne Salmann erscheint, war das Haus wahrscheinlich irgendwoher Zinslehen oder es ist der Salmann umgangen worden. 1357 (267) Spital Konstanz erwirbt durch letztwillige Schenkung ein Haus an der Marktstätte. 1363 (311) Der Chorherr von St. Johann, Johann Volgger, schenkt mit seiner Schwester dem Domkapitel das Haus zum Spiegel unter Leibzuchtvorbehalt.

[6] 1300 (115) Entgeltliche Leibzuchtbestellung betr. das Haus zum Tanz; 1356, April 12 (259) Kloster Salem erwirbt ein Haus am Tümpfel.

[7] Derart sind die Urkunden 1360 (281), der Kleriker Oswald Öte schenkt dem Kloster Salem eine Hofstätte am Tümpfel ohne Salleute. 1361 (288) Das Predigerkloster verkauft dem Kloster Salam eine Hofstätte am Tümpfel.

[8] Als einzige Ausnahme ist die Urkunde um 1300 (114) zu nennen, in welcher der Bischofszeller Chorherr mag. C. dem Konstanzer Geschlechter Ougspurger und seinem Sohne vor dem Offizial ein Haus in der Bruggasse unter Leibzuchtvorbehalt verkauft.

schließlich das Stadtgericht unter dem Vorsitz des stadtherrlichen Richters Grundstücksübereignungen beurkundet habe, daß alsdann allmählich und in Konkurrenz mit dem Ammangericht auf Verlangen der Parteien Fertigungen von Liegenschaften vor dem Rate vorgenommen worden seien, bis schließlich die Ratsurkunde die Ammanurkunde verdrängt habe. Dem ist nicht so. Allerdings begegnen aus den Jahren 1246—1271 eine ganze Anzahl Urkunden über Liegenschaftsfertigungen, welche von dem Amman ausgestellt sind.[9] Dabei kann kein Zweifel obwalten, daß es sich um Gerichtsurkunden handelt, wie aus den bürgerlichen Zeugenreihen hervorgeht, auch wenn nicht eine dieser Urkunden (1269 Nr. 50) ausdrücklich den Amman reden ließe, es sei die Fertigung geschehen «cum coram civitatis Constantiensis civibus in iudicio presiderem». Aber eine andere Thatsache lehrt uns, daß wir es nicht mit reinen Gerichtsurkunden zu thun haben. Die in Betracht kommenden Urkunden sind sämtlich mit dem Stadtsiegel besiegelt, als dessen Verwalter der Amman erscheint. Das Stadtsiegel ist aber das Siegel des Rates und wird als solches in zahlreichen Urkunden verwendet, die sich ausdrücklich als vom Rate ausgestellt bekennen. Damit werden wir zu der Annahme gedrängt, daß diese ältesten Ammanurkunden keine reinen Gerichtszeugnisse sind, daß vielmehr die verwaltende Thätigkeit des Rates als Gemeindeorgans hereinspielt und daß wir in der Besetzung der Gerichtsbank des Ammans für diese Zeit eine Beziehung zum Rate annehmen müssen. Ja wir besitzen sogar in der Urkunde vom 29. Juli 1220 (Nr. 8) den klassischen Beweis dafür, daß sich in Konstanz der Rat in Anlehnung an das Ammangericht entwickelt hat. Daselbst wird unzweideutig berichtet, daß der St. Konradpfründner am Dom, mag. Walther, mit Salmannenhülfe ein Haus in Konstanz gekauft habe «iuxta consilium burgensium et formam inter eos habitam publice et absque contradictione». Zu Deutsch: Magister Walther kaufte das Haus vor dem Rate der Bürger und gemäß den Formen des unter ihnen gepflogenen Gewohnheitsrechts, öffentlich, d. h. vor Gericht, und ohne Widerspruch, d. h. ohne daß auf die erfolgte Aufbietung der Einsprecher gegen den durch gerichtliche Auflassung vollzogenen

---

[9] Die betr. Urkunden sind: 1246 (22) Amman. Stadtsiegel. Fertigung; 1250 (25) Amman. Stadtsiegel. Fertigung; 1252 (27) Amman. Stadtsiegel. Fertigung; 1253 (30) Amman. Stadtsiegel. Fertigung; 1254 (33) Amman. Stadtsiegel. Fertigung; 1254 (34) Amman. Stadtsiegel. Fertigung; 1254 (35) Amman. Stadtsiegel. Fertigung eines Zinslehens; 1261 (42) Der Amman übernimmt die Salmannschaft für Kloster Salem. Fertigung; 1269 (50) Amman. Stadtsiegel. Fertigung; 1271 (60) Der Amman siegelt. Fertigung.

Liegenschaftskauf jemand Rechte an dem Grundstück geltend gemacht hätte.[10]

Seit den 80er Jahren des 13. Jahrhunderts tritt eine Verschiebung in den Urkunden ein, welche diesen Umstand noch deutlicher hervortreten läßt. Es urkunden Vogt, Amman und Rat über Grundstücksfertigungen. Der Rat selbst tritt jetzt handelnd auf und spricht im Siegelvermerk aus, daß er sein Siegel beigedrückt habe. Die älteste Urkunde dieser Gattung (1282 Nr. 80) besagt:

«Unde daz diz ståte belibe, als an disem brieve geschrieben ist, noch nieman dawider muge getûn noch ensiul, daz in an dem zinse noch an dem lehen zu schadin muge komen, darumbe so henchit der vorgenante rât von Kostinze durh ir aller bet der gemaine der stat ze Kostinze insigel . . . an diesen . . . brief.[11]»

Seit dem Ende des 13. Jahrhunderts verschwindet der Vogt aus den Urkunden, als deren Aussteller sich fortan nur noch Amman und Rat bekennen. An der Sache selbst wird dadurch nichts geändert. Die Grundstücksfertigungen geschehen vor dem Amman und Rat. Damit wurde einerseits die Forderung des Stadtherrn erfüllt durch die Anwesenheit des stadtherrlichen Richters, anderseits dem aus steuerpolitischen Gründen entsprungenen Streben des Rates nach Überwachung des liegenschaftlichen Verkehrs Genüge gethan. Daß es sich um einen gerichtlichen Akt handelt, lehrt uns weiter mit großer Deutlichkeit die Urkunde Nr. 105 (1297), inhaltlich deren Adelheid die Baderin mit Salmannenhülfe dem Spital ein Haus fertigt. Dieselbe Urkunde begründet die Beidrückung des Stadtsiegels mit der nun typisch werdenden Formel: Das dis wâre si und stete belibe . . ., davon so hatte ich den amman

[10] Deshalb war ich auch berechtigt, die Zeugenreihen dieser Ammanurkunden mit Stadtsiegel in den Ratslisten für den Rat in Anspruch zu nehmen. Siehe Ratslisten, 6. Meine in den Ratslisten 10 ff. ausgesprochene Vermutung, daß der Rat im 13. Jahrhundert in naher Beziehung zum Ammangericht gestanden habe, ist gegenüber Gotheins ablehnender Stellung (Wirtschaftsgeschichte, I, 191 f.) durch die mitgeteilte Urkunde erwiesen, wie ich hier gegenüber Werminghoff, Zeitschrift der Savigny-Stiftung, germanist. Abtlg. 19, 190 hervorheben will. Damit ist keineswegs unvereinbar, daß der Rat in Konstanz einem spontanen Zugeständnis Friedrich II. seine Entstehung verdankt. Ich nehme das ja in den Ratslisten Seite 12 selbst an. Übrigens liegt hier die älteste Erwähnung des Konstanzer Rates vor. Da die Urkunde zwischen der Auflassung der Hofstätte an den genannten Walther und dem Ausstellungsdatum der Urkunde (29. VII. 1220) ein Haus entstehen läßt, so nähern wir uns mit diesem Beleg der mutmaßlichen Entstehungszeit des Konstanzer Rates auf wenige Jahre.

[11] In der Urkunde thut der Konstanzer Bürger Konrad Wizlan Hofstätten zu Zinsleihe aus. Die übrigen Urkunden sind: 1285 (90) Fertigung eines Hauses vor Vogt, Amman und Rat. Das Stadtsiegel wird an den Brief gehängt «ze ainer vestenunge». Ebenso 1285 (91) Fertigung; 1285 (92) Leihebrief; 1290 (94) Fertigung vor Vogt, Amman und Rat.

und den rât von Kostinze, das si ir stat insigel geben an diesen . . . brief». Geschehen «vor dem vorgenanten huse, da zegegen warent her Bartholome der amman von Kostinze» u. s. w. Es handelte sich also offenbar um die Auflassung des Hauses an Ort und Stelle. So entfaltete der Rat jahrzehntelang in ausgedehnter Praxis eine Mitwirkung bei Grundstücksfertigungen [12], indem er auf Bitten der Parteien das Stadtsiegel den Urkunden beisetzte, deren rechtsgeschäftliche Verlautbarungen zumeist vor versammeltem Rate kundgegeben worden waren. [13] Es ist nicht zu verkennen, daß in dieser Thätigkeit des Rates gleichzeitig die Übernahme einer gewissen Gewährschaft für die Rechtsbeständigkeit des abgeschlossenen Rechtsgeschäfts inbegriffen war, welche sich zu der Gewährschaft gesellte, die der Veräußerer selbst in jedem Falle übernahm. Die «mehrere Sicherheit», um deretwillen die Siegelung durch den Rat erbeten werde, weist klar darauf hin. Der Verkäufer unterwarf sich dabei in einem Schiedsvertrag der Zuständigkeit des Rates, wenn er seiner Währschaftspflicht nicht genügen sollte. So kam der Rat dazu, über Grundeigentum gegebenenfalls zu urteilen. Von Rechts wegen gehörten solche Klagen vor das Stadtgericht. Als der Konstanzer Bürger Hug Schnewiss im Jahre 1322 (Urk. Nr. 172) auf alle Ansprüche, die er an ein Konstanzer Haus aus näher nicht bekannten Titeln stellte, Verzicht that, da hat er den Empfängern des

---

[12] Die überlieferten Einzelfälle: 1294 (99) Hug in der Bünde thut Hofstätten zu Leiherecht aus; 1297 (105) siehe Text; 1301 (120) der Konstanzer Vogt Albrecht von Klingenberg kauft Häuser in Konstanz von Domherr Berthold von Litzelstetten: «cum memoratus mag. Bertholdus, . . . de . . . ministro et consulibus civitatis Const. habens fiduciam specialem, se in premissis nostre [sc. des Rates] commiserit protectioni»; 1314 (149) Hausfertigung. «Zainem urkúnde . . . baten wir den burgermaister, den amman und den rat von Costentz» um das Stadtsiegel. «Wir der burgermaister, der amman und der rat . . . geben únser stat insigel . . .; mehrere Urkunden stellen an die Spitze des Siegels den in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts vorübergehend vorhandenen Bürgermeister. So noch 1315 (152) Leihebrief (wie 1314 Nr. 149); 1316 (157) Leihebrief (wie 1314 Nr. 149); 1319 (166) Hausfertigung. «So baten wir den burgermaister und den rat (Amman ist ausgelassen! im übrigen wie 1314 Nr. 149); 1324 (178) Fertigung eines Hauses (wie 1314 Nr. 149).

[13] Das letztere sprechen deutlich aus die Urkunden 1337 (207) Hausfertigung, 1348 (229) Fertigung, 1358 (292) Fertigung, 1359 (273) Leihebrief, 1360 (285) Rentkauf, 1362 (297) Hausfertigung. Die typische Formel dieser Stücke lautet: «Und über daz ze merer sicherhait so haben wir úns gebunden . . . vor dem rat der stat ze Costentz, also daz derselbe rat und alle ir nachkomen . . . gewalt haben sol, daz er denselben [sc. den Erwerbern] . . . von úns [sc. den Verkäufern] rihten sol. . . . Wir der amman und der rat der stat ze Costentz veriehin des offenlich an diesem brief, daz disú buntnúst und disú vergiht . . . vor úns beschehen . . . ist.» Stadtsiegel.

Verzichts geradezu «den burgermeister, den amman und den rat der vorgenannten stat zu Costenz zu wern gegeben», die sollten über ihn und seine Erben richten, «swa ich (sc. Hug Schnewiss) oder mine rehten erben iemer dawider tâten». Es kann nun aber keinem Zweifel unterliegen, daß die eigentliche Auflassung nach altem Stadtrecht vor dem Stadtgericht des Ammans und seiner aus Bürgern gebildeten Gerichtsbank stattfand, und daß in all diesen Fällen, in denen uns eine von dem Verfügenden selbst ausgestellte und vom Amman und Rate besiegelte Urkunde entgegentritt, soweit es sich um Grundstücksfertigungen handelte, vor dem Gericht des Ammans die Auflassung erklärt wurde. Denn nichts anderes besagen die Stellen dieser Urkunde, die deutlich hervorheben, daß die «Aigenschaft» des betr. Hauses «gefertiget und uffgeben» sei «mit worten und mit getâten und mit aller kraft, so darzu hőrt ald gehőren mőht nach reht und nach gewonhait der stat ze Costenz». Über den Akt vor dem Ammangericht wurde keine Urkunde aufgenommen, und solange Stadtherr und Bürgerschaft sich nicht bekämpften, war das für den ersteren ein erträglicher Zustand, weil, wie wir gesehen haben, der Amman stets auch im Rate saß. Für die Parteien erschien der rechtlich minderwertige Akt der Bekräftigung und Siegelung vor dem Rath mit seinem Prorogationsvertrag als der wichtigere Teil des Rechtsgeschäfts, über welches die Urkunde ausgestellt wurde.

Aus diesen Andeutungen geht auch hervor, daß in der gemeinsamen Thätigkeit des Rates und Ammans auf dem Gebiete der Fertigungen von Rechtsgeschäften der Wirkungskreis des letztern sich nicht erschöpfte. Ammangericht und Rat wurden stets auseinander gehalten, mochten auch dieselben Bürger Schöffen des Ammangerichts und Räte sein. Ja, diese Trennung verschärfte sich zusehends, als die Bürgerschaft seit Beginn des 14. Jahrhunderts einen Bürgermeister als Haupt des Rates wählte[14] und damit den Amman aus seiner bisherigen führenden Stellung verdrängte. Seitdem mehren sich die Urkunden, welche der ausschließlichen Praxis des Ammangerichts angehören[15]

[14] Siehe darüber meine Ratslisten, 20 ff.

[15] An ausschließlichen Ammangerichtsurkunden aus älterer Zeit seien hier ohne Anspruch auf Vollständigkeit der Aufzählung erwähnt: 1282, Juli 30, GLA. Karlsruhe, Archiv Petershausen, Konvolut 10. Rechtsstreit um eine Leibeigene des Klosters Petershausen; 1300, Nov. 19, Rechtsstreit um eine St. Galler Leibeigene. St. Galler Urkundenbuch III, 312 Nr. 1123; 1315 (151) Verzicht einer Witwe auf ihre Rechtsansprüche an ein Konstanzer Haus; 1326, März 5, Verpfändung von St. Galler Lehensgütern, a. a. O. III, 460 Nr. 1308; 1328 (189) Leihebrief über ein Konstanzer Haus; 1334 (Nr. 202) Rechtsstreit um ein Zinsgut im Paradies; 1341, Dez. 12, Rechtsstreit um einen St. Galler Eigenmann. St. Galler Urkunden-

und von der Mitte des 14. Jahrhunderts an erleben wir in Konstanz die merkwürdige Erscheinung, daß die Gerichtsthätigkeit des Ammans sich in den Urkunden getreuer wiederspiegelt als früher. Die Siegelung des Rates unterbleibt fortan. Es sind lediglich Urkunden des Ammangerichts, mit dem Siegel des jeweiligen Ammans versehen und ihrem Inhalte nach Urteile seiner Gerichtsbank. Seit ungefähr 1350 tritt in den Urkunden der Amman in die Stellung ein, die wir von ihm für die älteste Zeit erwarten müßten, von da an werden die Grundstücksübereignungen in steigender Ausschließlichkeit[16] vor ihm beurkundet. Bis ins 16. Jahrhundert währte der durch diesen Umschwung geschaffene Zustand.[17] Seine Erklärung findet derselbe in den heftigen politischen Kämpfen Bischof Heinrichs III. mit der Stadt Konstanz, wie sie in der für die Konstanzer Verfassungsgeschichte wichtigen Klagbeantwortung des Konstanzer Rates überliefert sind.[18] Um in diesem Streit, in welchem der Konstanzer Bischof zum letztenmal die seinen alten Gerechtsamen widerstreitende Selbständigkeit des städtischen

---

buch, III, 531, Nr. 1402. Ebenso 1342, Febr. 2, a. a. O., III, 531, Nr. 1403 und 1342, Mai 13, a. a. O., III, 533, Nr. 1406.

[16] Die letzte vom Rate besiegelte Urkunde über eine Hausfertigung ist von 1362 (297). Darin wird des Ammans im Gegensatz zu den früheren Ratsurkunden schon nicht mehr gedacht.

[17] Die erste in Betracht kommende Ammangerichtsurkunde ist von 1349 (235) über einen Rentkauf. Als Aussteller nennen sich in sonst nirgends wiederkehrender Weise «die 13 Richter der Stadt zu Konstanz». Sie führen ein eigenes Gerichtssiegel. Das läßt darauf schließen, daß die Bürgerschaft versuchte, dem Ammangericht den Charakter einer bürgerlichen Behörde zu geben, daß dieser Versuch aber an dem Widerstand des Bischofs scheiterte. Denn demnächst urkundet und siegelt ausschließlich der Stadtamman, wie es bald typisch heißt, «an seines gnädigen Herrn Bischof N. N. von Konstanz statt». Inwieweit dem verstärkten Hervortreten des Ammangerichts seit der Mitte des 14. Jahrhunderts eine Trennung des Rates von einem nunmehr alljährlich gewählten Schöffenkollegium für das Ammangericht entsprach, ist eine noch zu lösende Frage. Zum ersten Male hören wir von «scabini» neben den «consules» in der Vollmacht für den Stadtschreiber Johann von Richental zur Vertretung des Rates im Prozesse mit Bischof Heinrich III. (1368). Siehe meine Ratslisten, 90.

Die weiteren Ammangerichtsurkunden unseres Zeitabschnittes sind: 1356 (261) Hausfertigung; 1358 (271) Verzicht auf ein Erbzinslehen des Spitals; 1359 (278) Hausfertigung; 1361 (292) Hausfertigung; 1361 (294) Leihebrief; 1362 (299) Hausfertigung; 1362 (303) Verpfändung eines Hauses zur Widerlegung; 1365 (318) Fertigung eines Zinslehens; 1366 (319) Fertigung von Zinslehenbesitz; 1366 (322) Rentkauf; 1369 (323) Rentkauf; 1269 (325) Hausfertigung; 1370 (327) Hausfertigung; 1371 (329) Rentkauf; 1372 (332), 1372 (333), 1372 (334) Hausfertigungen; 1374 (335) Hausfertigung zu Leibzuchtzwecken.

[18] Ruppert, Konst. gesch. Beitr. I, 136 ff.

Gemeinwesens zu zerstören gedachte, und in welchem auch die Frage der weltlichen Gerichtsbarkeit in der Stadt eine große Rolle spielte[19], auf anderem Gebiete zum Ziel zu gelangen, hat, so scheint aus diesen Thatsachen hervorzugehen, der Rat auf seine Mitwirkung bei Ausstellung der Urkunden über Liegenschaftsveräußerungen zugunsten des Ammans verzichtet.

Als Ergebnis der Untersuchung der auf den Amman und Rat zurückgehenden Urkunden für die Frage nach der Gerichtlichkeit der Auflassung werden wir feststellen müssen, daß sämtliche Grundstücksfertigungen, soweit es sich um freies Eigen handelt, vor dem Ammangericht vollzogen und beurkundet, oder vor dem Rate durch das Stadtsiegel beurkundet wurden. Seit der Mitte des 14. Jahrhunderts beurkundet das Ammangericht ausschließlich sämtliche Auflassungen als vor seiner Gerichtsbank verlautbart, wodurch ein Zustand hergestellt ist, der dem in den ältesten Kaufbriefen aus der Mitte des 13. Jahrhunderts überlieferten gleichkommt. Aber auch für die Zwischenzeit muß aus der selten fehlenden Urkundenformel, die Fertigung sei unter Beobachtung aller vom Rechte und der Gewohnheit der Stadt Konstanz geforderten Feierlichkeiten geschehen, mit Notwendigkeit geschlossen werden, daß auch in dieser Zwischenzeit die Auflassung von Rechts wegen vor dem Amman und seiner Gerichtsbank vor sich ging, mag selbst die Beurkundung derselben als solche auf den Veräußerer als Aussteller der Urkunde und auf den siegelnden Rat zurückführen. Damit ist aber die aufgeworfene Frage in bejahendem Sinne zu beantworten.

Durch die Betrachtung der weiteren Urkunden, die lediglich einen Kontrahenten, den Veräußerer, als Aussteller nennen und weder auf das Gericht des Ammans noch auf den Rat Bezug nehmen, wird das gewonnene Resultat nicht ins Schwanken gebracht. Zunächst sind auch bei dieser Gruppe die Stücke auszuschalten, welche über Liegenschaftserwerb durch die Domkirche handeln.[20] Weiter bleiben auch hier Zinsleihebriefe und Reverse über empfangene Zinslehen außer Betracht, da sie keine Fertigung des Eigens enthalten und lediglich die Beziehungen zwischen den Zinsleiheherrn und den Beliehenen betreffen.[21] Gleiches

[19] **Ruppert**, a. a. O. 139 a. E.

[20] 1319 (167) Adelhaid Binningerin schenkt mit Salmannhülfe dem Domkapitel ein Haus; 1344 (215) der Schuhmacher Heinrich von Ravensburg und Söhne wandeln ihr salmanneigenes Haus durch Schenkung an die St. Nikolauspfründe am Dom in Zinseigen um, u. a. m.

[21] Leihebriefe: 1315 (153) Dietrich von Stokka [= Stocker] verleiht eine Hofstätte in der Mordergasse; 1348 (232) der Konstanzer Bürger Walther Schwartz verleiht eine Hofstätte in Stadelhofen; 1350 (240) der Bürger Ulrich Schwartz verleiht

gilt von Verfügungen über Rentberechtigungen, namentlich der späteren Zeit, wo die Übertragung der Eigenschaft bei der Rentbestellung zur bloßen Formel herabgesunken war.[22] Nach diesen Beschränkungen verbleibt allerdings eine Reihe von Urkunden, in denen wirkliche Auflassungen freier Konstanzer Liegenschaften beurkundet sind und die vom Veräußerer ausgestellt und besiegelt wurden.[23] Sie liegen zwischen den Jahren 1329 und 1364, fallen mithin großenteils in die Zeit, aus der wir Ammanurkunden über Fertigungen nur in sehr geringer Zahl besitzen. Allein zwei Umstände liefern uns den Beweis, daß auch die in ihnen beurkundeten Rechtsgeschäfte in Gemäßheit des Konstanzer Gewohnheitsrechts vor dem Ammane vor sich gegangen sind. Einmal enthalten sie fast ausnahmslos die Formel, daß die Fertigung der «Aigenschaft» erfolgt sei «mit allen den worten, werken und getâten, so darzů hȏren mochten oder solten nach rehte und altun gewonhait der . . . stat ze Kostenz». Oder etwa, daß der Veräußerer das Gut gefertigt habe, «für reht aigen auf offner des riches strasse nach gewonhait und nach reht der stat ze Costenz». Das sind aber genau dieselben Worte, welche in den von dem Amman ausgestellten und besiegelten Urkunden über die vor seinem Gericht verlautbarten rechtsgeschäftlichen Erklärungen wiederkehren. Damit steht fest, daß es sich bei diesen vom Veräußerer ausgehenden Urkunden unmöglich um lediglich private Rechtsgeschäfte handeln kann, an denen das Stadtgericht keinen Anteil nahm. Am besten wird aber diese Beobachtung gestützt durch die weitere Thatsache, daß fast die sämtlichen hier in Betracht kommenden Urkunden

---

eine Hofstätte in Stadelhofen; 1354 (255) der Bürger Johann Schwartz verleiht ein Konstanzer Haus.

Reverse: 1359 (279) Revers des Konstanzer Bürgers Berthold Osung über ein ihm verliehenes Haus am Fischmarkt; 1364 (313) Revers des Diepolt Keller von Nürnberg über eine ihm vom Stift St. Stephan verliehene Hofstatt am Ziegelgraben.

[22] 1270 (57) Wernher der Apotheker vermacht dem Spital eine ihm zustehende Rente von einem Konstanzer Haus; 1307 (129) Reichsvogt Albrecht von Klingenberg wendet dem Kloster Kreuzlingen Renten von Konstanzer Häusern zu; 1363 (308) der Konstanzer Bürger Ulrich Leutnegger stiftet eine Jahrzeit nach St. Paul mit einer Rente von seinem Haus in der St. Paulsgasse; 1363 (309) Ulrich in der Bünde, vormals Reichsvogt, stiftet ein Ewiglicht nach St. Stephan mit einer Rente von einem Haus in der Mordergasse; 1369 (324) Meister Peter Bätminger, Chorherr zu Zürich, schenkt dem Stift St. Stephan zwei Renten von zwei Konstanzer Häusern in der Stadelhofer Vorstadt zu Jahrzeitzwecken: «Und hab mir behalten die aigenschaft und lehenschaft derselben húser und ander zins und rehte, so ich uff denselben húsern han».

[23] Es sind die Stücke: 1329 (191), 1336 (205), 1344 (219), 1346 (226), 1347 (228), 1349 (234), 1349 (238), 1349 (239), 1350 (243), 1355 (257), 1356 (262), 1356 (264), 1360 (287), 1362 (298), 1364 (314).

von derselben Hand geschrieben sind. Die Schriftzüge sind aber keine unbekannten, sie gehören, durch zahlreiche Handschriften des Konstanzer Stadtarchivs beglaubigt, dem Stadtschreiber Johann von Richental, dem Vater des Konzilschronisten, an.[24] Daraus möchte man für den ersten Blick schließen, daß diese Kaufbriefe auf der Ratskanzlei entstanden seien. Das ist nicht der Fall. Zwei Urkunden des Jahres 1346 (Nr. 226 und 226 a) liefern den schlagenden Beweis, daß es sich in allen diesen Fällen um Rechtsgeschäfte der Ammangerichtspraxis handelt. Der Konstanzer Bürger Johann Schwartz verkaufte dem Heiliggeistspital die Eigenschaft und eine Rente von einem Konstanzer Haus (Nr. 226). Geschrieben ist die Urkunde von Johann von Richental. Bezüglich der Auflassung der «Aigenschaft» fehlt die Bemerkung nicht, daß sie erfolgt sei mit allen «worten, werken und getåten», welche das Konstanzer Stadtrecht erforderte. Vom gleichen Tag (21. Dez. 1346) und von gleicher Hand geschrieben findet sich eine zweite Urkunde, inhaltlich deren die Ehefrau des Ausstellers der vorigen, Elisabeth, auf ihre Rechte an der verkauften Eigenschaft und an der Rente verzichtet (Nr. 226 a). Ihre Verzichtsurkunde ist aber vom Stadtamman ausgestellt und gesiegelt. Sie erklärt ihren Verzicht vor dem Ammangericht in des Ammans und des Spitalpflegers Heinrich Goldast Hände. Beide Urkunden gehören mithin ein und demselben Rechtsgeschäft an. Es kann kein Zweifel sein, daß, wenn die Verzichtserklärung der Ehefrau auf ihre etwaigen Gemeinschafts- oder Widerlegungsansprüche vor dem Ammangericht verlautbart wurde, anch die viel wichtigere Erklärung der Auflassung durch den Ehemann ebenfalls daselbst statt fand. Folglich fertigte der Stadtschreiber Johann von Richental die anscheinend von dem Privaten Johann Schwartz ausgehende Kaufurkunde in seiner Eigenschaft als Schreiber des Ammangerichts. Damit sind aber alle Schwierigkeiten dieser Urkundengruppe beseitigt. Das Stadtrecht verlangte nur Auflassung vor Gericht, es verlangte nicht auch notwendig Beurkundung der Auflassung durch den Stadtamman. Hier stand den Parteien lange Zeit ein gewisser Spielraum offen. Siegelfähige Patrizier ließen die Urkunden vom Ammangerichtsschreiber auf ihren Namen ausstellen und siegelten die fertige Urkunde selbst. In anderen Fällen wurde das Siegel des Ammans erbeten und dann ging die Urkunde vom Amman aus. Wir haben gesehen, wie seit der Mitte des 14. Jahrhunderts die Ammangerichtsurkunden in den Vordergrund treten, so daß aus dem letzten Jahrzehnt unseres Zeitraumes (1362—1372) auf den Veräußerer

[24] Bei meinen Untersuchungen der betr. Urkunden habe ich das ausdrücklich feststellen können hinsichtlich der Nummern 1346 (226), 1349 (239), 1350 (242), 1355 (257), 1356 (262), 1362 (298).

lautende Fertigungsurkunden über Konstanzer Grundstücke überhaupt nicht vorhanden sind.

Bei der Frage nach der Bestellung der Salleute wird uns nunmehr der gewonnene Satz zum Ausgangspunkte dienen, daß die Übertragung freien Grundeigentums vor dem Ammangericht zu erfolgen hatte. Denn überall, wo ein Salmann zu bestellen war, handelte es sich um Auflassung freien Grundeigentums. Damit ist nicht gesagt, daß alle Rechtsgeschäfte, bei denen wir an der Seite des Verfügenden Salleute antreffen, vor dem stadtherrlichen Richter vorgenommen und durch diesen beurkundet sein müssen. Die Salmannurkunden sind durchaus nicht lediglich Auflassungen. Wir werden sehen, daß bei Verleihung eines salmännischen Grundstücks zu Zinsrecht, bei Verpfändungen sowie bei Rentkäufen die Salleute beigezogen wurden. Wenn die Beurkundung solcher Rechtsakte vor dem Offizial oder sonstwie stattfand, so darf das nicht wunder nehmen. Sie betrafen nicht Auflassungen. Für die Frage nach der Bestellung der Salleute kommen diese Urkunden, an Zahl sehr beträchtlich, nicht in Betracht, weil in ihnen allemal ein schon früher bestellter Salmann auftritt.

Treten wir an die Urkunden heran, in denen es sich um die Übernahme der «Sale» oder «Salmannschaft» — beides ist in den Konstanzer Quellen belegt[25] — durch Konstanzer Bürger handelt, so finden wir das Ergebnis unserer vorigen Untersuchung durchgehends bestätigt. Am Beginn steht die erwähnte Urkunde vom 29. Juli 1220 (Nr. 8), laut welcher der S. Konradspfründner am Dome ein Grundstück mit einem Haus seinem Altare zum Geschenke machte. Er hatte als Geistlicher das Grundstück mit Salmannenhülfe gekauft. Daß aber jener Kauf in Form der gerichtlichen Fertigung geschah, darüber läßt die Urkunde keinen Zweifel aufkommen, wie bereits gezeigt wurde. Die weiteren Fälle bestätigen dies. Die vor dem Ammangericht ausgestellte, mit Stadtsiegel versehene Urkunde von 1246, Jan. 25 (Nr. 22) enthält die Bestellung («electi et statuti sunt») dreier Salleute für das Kloster Salem. Die Urkunde 1252, Aug. 2. (Nr. 27) welche zwei Fälle von Salmannschaftsübernahmen in sich schließt, berichtet, daß der Salmann «domum . . . multis presentibus iuratus in suam recepit . . . potestatem». Die Bestellung des Salmanns «multis presentibus» ist der «publice» erfolgten Bestellung in der Urkunde von 1220 (Nr. 8) gleichzusetzen. Aber auch die andere Übernahme der Sale, von welcher die Urkunde in ihrem zweiten Teile

[25] 1260 (39) «ius, quod vulgariter sal dicitur»; 1269 (50) «ius illud, quod vulgariter dicitur sâl»; 1285 (90) «. . . mit sinen salliutin Arnolte Snewis und Hainrich Swiger, die diu sal von erbe anevil von iro vatter»; 1344 (215) «salmannschaft».

handelt, erfolgte vor dem Ammangericht, wie daraus hervorgeht, daß der Amman selbst als Salmann bestellt wird. Er mußte also zugegen gewesen sein. Zugegen war er aber in amtlicher Eigenschaft, mithin fand der Rechtsakt vor seinem Gerichte statt. In dem schon oben[26] als Amannurkunde festgestellten Kaufbriefe des Klosters Salem vom 14. Juli 1253 werden Salleute bestellt. Gleiches gilt von der Urkunde 1254 Nov. 18. (34), inhaltlich deren Abt Eberhard von Salem die Eigenschaft eines Konstanzer Hauses für sein Kloster zuhanden zweier Bürger aufnimmt, «quos super hoc salliute elegit». Als das nämliche Kloster Salem im Jahre 1269 o. T. (Nr. 50) ein Konstanzer Haus erwarb, da nahm es dasselbe, wie die von dem Amman gefertigte Urkunde berichtet, auf mit Hülfe zweier Bürger «pro illis, qui dicuntur sallút, publice eligendo». Vor dem Ammangericht erwarb weiter das Kloster Salem unterm 14. Februar 1271 (Nr. 60) die Eigenschaft eines Konstanzer Hauses mit Salmannenhülfe. In der von Vogt, Amman und Rat gefertigten Urkunde von 1290, Dez. 22 (94) werden Salleute desselben Klosters bestellt. Von hier springen die ausdrücklichen Belege dafür, daß die Bestellung der Salleute vor dem Ammangericht zu erfolgen hatte, auf die jüngere Serie von Ammanurkunden über, welche um die Mitte des 14. Jahrhunderts einsetzt.[27] Aus den obigen Darlegungen werden wir aber auch bezüglich derjenigen Urkunden, die einen Siegelvermerk des Rates enthalten[28] oder die lediglich von Privaten ausgestellt sind[29], soweit darin von Salmannschaftsübernahme gesprochen wird, annehmen müssen, daß die Bestellung der Salleute vor dem Ammangericht stattgefunden habe.

2. Bestellungsakt. Als grundsätzliche Unterscheidung zwischen den Fällen der älteren landrechtlichen Treuhand und dem städtischen Salmannenrecht konnten wir feststellen, daß hier nicht, wie im Landrecht, jemand, der einem Dritten Eigentum übertragen will, zunächst einem Mittelsmann die volle Eigentümerstellung mit dem Auftrage der Weitertradition an den Destinatär einräumt, daß vielmehr dieser Dritte selbst, in dessen Person dem eigenen Rechtserwerbe das Hindernis der mangelnden Bürgereigenschaft entgegen steht, den oder die Treuhänder sich erwählt, die für ihn oder mit ihm das Gut antreten. Die Bestellung des Mittelsmanns geht also im Stadtrecht nicht vom Vormann, sondern vom Nachmann aus. Nicht der Veräußerer, sondern der Er-

[26] Note 9 oben.

[27] Es sind die Urkunden 1369 (325) und 1372 (332).

[28] Hierher gehören die Stücke 1314 (149), 1358 (272) und 1362 (297).

[29] Dies sind die Urkunden 1329 (192), 1342 (214), 1347 (228), 1349 (238), 1356 (264), darunter zwei Reverse über die übernommene Salmannschaft.

werber ernennt die Salleute. Darüber lassen die Konstanzer Quellen nicht den geringsten Zweifel. Überall, wo von Übernahme der Sale die Rede ist heißt es, daß der Destinatär sich seine Salleute selbst gewählt habe.[30]

Es ist leicht, anzunehmen, daß schon vor der formellen Bestellung der Salleute vor Gericht der Treugeber sich mit den Personen wird verständigt haben, die er als Salleute erwählen wollte. Er nahm dazu ihm persönlich nahestehende Bürger. Damit verliert auch die mangels eines Quellenzeugnisses nicht zu lösende Frage, ob von Stadtrechtswegen der von dem Erwerber als Salmann erwählte Bürger das Amt der Sale übernehmen mußte oder ob er ablehnen konnte, an Wichtigkeit. Nahm er die Sale an, was wir als Regel betrachten dürfen, dann galt es, ihn rechtsförmlich mit der Salmannschaft zu bekleiden. Davon spricht die Urkunde von 1246 (22) mit großer juristischer Deutlichkeit: 'Electi et statuti sunt salmanni tres'. Denn mit der einfachen Erwählung durch den Treugeber war die Sale noch nicht erworben. Es mußte der Solennitätsakt der Übernahme dazu kommen. Derselbe geschah durch den Salmann, indem er dem Treugeber eidlich mittels Fides facta das formelle Treugelübde ablegte, die Pflichten eines Salmannes gewissenhaft zu erfüllen. So verlangte es das alte Recht. Völlig klar spricht dies die Urkunde 1252 (27) aus. Der Salmann des Chorherrn Ulrich von S. Stephan hatte, so heißt es, das gesalte Haus aufgenommen «ad iussionem mag. Ůl . . . . multis presentibus iuratus in suam . . . potestatem, quod ipse sub observatione dicti iuramenti in collatione seu donatione domus predicte mandato eiusdem Ůl . . . . in omnibus obediret.» Daß die Übernahme der Sale während der ganzen Giltigkeitsdauer des Konstanzer Salmannenrechts

[30] 1252 (27) «Ad iussionem mag. Ůlrici avunculi sui canonici Stephani», d. h. des Destinatärs nimmt der Salmann das Haus in seine Gewalt; die Urkunde 1253 (30) beschreibt die Pflicht der Salleute dahin: «qui electores suos in iure et consuetudine civitatis tenentur . . . defensare». Abt Eberhard von Salem empfängt in derselben Urkunde ein Haus zu Handen einiger Bürger «quos salliute elegerat»; ebenso 1254 (34) «quos super hoc salliute elegit». In der Urkunde 1269 (50) erwirbt Kloster Salem ein Konstanzer Haus, indem es einige Konstanzer Bürger «publice eligendo» zu Salleuten nimmt. Ähnlich 1290 (94) «die sú [sc. die Erwerber] darzů irwalton und namen»; 1314 (149) «die die vorgenanten armen lúte [die Erwerber in der Urkunde] darúber ze sallúten hant genomen». In dem Revers des Salmanns Konrad in der Bünde für Kloster Salem von 1329 (129) heißt es, «won och mich dieselben herren zainem getrúwen salman darúber genomen hant». Fast wörtlich ebenso der andere erhaltene Salmannschaftsrevers von 1342 (214). Weitere Urkunden, die deutlich besagen, daß der Erwerber die Salleute bestellt, sind die Stücke 1347 (228), 1356 (264), 1358 (272), 1362 (297), 1369 (325).

in dieser solennen Form stattfand, lehrt die Urkunde 1342 (214), in welcher drei Konstanzer Bürger die Salmannschaft über ein Beghinenhaus übernehmen. Sie erklären « . . . das úns dieselben [sc. die Treugeber] . . . über die aigenschaft desselben hus und hofstat ze rehten sallúten und ze getrúwen tragen genomen hant mit allen den worten, werken und getäten, so darzû hôrt.»[31] Übrigens folgt die Forderung einer solennen Übernahme der Sale durch den Salmann ganz von selbst aus dem Wesen des Institutes. Ohne Treugelübde würde eine obligatorische Verbindlichkeit des Salmanns nicht erreicht worden sein. Eine solche wohnt aber dem Begriffe des stadtrechtlichen Salmanns inne, wie noch zu zeigen sein wird.

3. Zahl der Salleute. Erblickt man im stadtrechtlichen Salmann den Bürger, der für einen nichtbürgerlichen Grundstückserwerber das Eigentum der veräußerten Liegenschaft vom Veräußerer aufnimmt, indem er mit der in seiner Person vorhandenen vollen Rechtsfähigkeit zum Erwerb städtischen Eigens dem andern zur Seite tritt, dann würde man veranlaßt sein, bezüglich der Zahl der Salleute zu unterstellen, daß soviel Salleute bei einem Rechtsgeschäfte auftreten, als Nichtbürger unter den Kontrahenten sind. Für den Regelfall, daß ein Nichtbürger eine freie Liegenschaft in Konstanz erwirbt, dürfte man demnach auch nur einen einzigen Salmann des Erwerbers erwarten. Die nähere Untersuchung der Salmannurkunden lehrt aber, daß als Regel ein Nichtbürger zwei Konstanzer Bürger sich zu Salleuten über das Grundstück wählte. Namentlich in der älteren Zeit bildete die Bestellung zweier Salleute die Regel. Ja es erhöht sich nicht selten die Zahl auf drei; selbst vier bis sechs Salleute kommen bei einem Rechtsgeschäfte vor. Im 14. Jahrhundert überwiegt bei Erwerbsakten durch einzelne Private die Wahl eines Salmanns, geistliche Anstalten nehmen die ihnen gefertigte Eigenschaft auch jetzt noch mit mehreren Salleuten auf. Übrigens haben wir uns auch hier vor Augen zu halten, daß es sich nicht in allen Salmannurkunden um die Bestellung von Salleuten handelt und daß für die Frage nach der Zahl der Salleute nur diejenigen Urkunden eine sichere Beantwortung gestatten, in denen jemand sich wirklich seine Salleute wählt. Denn bei der Vererblichkeit der Salmannbefugnisse konnte es vorkommen, daß jemand ein Grundstück mit Hülfe mehrerer Salleute antrat, daß aber jetzt nur mehr einer dieser Salleute am Leben und der andere erblos verstorben war.

[31] Ähnlich drückt sich noch die Urkunde 1356 (264) aus, die von Salleuten redet, «die si in getrúwes hant ze rehten sallúten darúber genomen hant».

Der Beweis für diese Sätze ergiebt sich aus den Urkunden ohne weiteres. Es treten für die nachstehend benannten Personen und Anstalten die beigesetzten Salleute auf:

1220, Juli 29 (8). Veräußerer: St. Konradpfründner Walther am Dom.	3 Salleute: Oteno, Konrad von Matewiler, Ulrich von St. Gallen, milites und cives.
1225 o. T. (10). Veräußerer: Ulrich Blarer (vor 1225).	2 Salleute: R. Jocheler, Hermann von Sulgen.
1246, Jan. 25 (22). Erwerber: Kloster Salem.	3 Salleute: Amman Heinrich Jocheler, Ulrich am Grieß, Otto Jocheler.
1250, Okt. 15 (25). Erwerber: Kloster Paradies.	4 Salleute: Amman Heinrich Jocheler, Ulrich am Grieß, Konrad Hinter der Metzig, Heinrich Linde.
1252, Aug. 2 (27). Veräußerer: Chorherr Ulrich von St. Stephan.	1 Salmann: Konrad Schilling.
Erwerber: Mathilde Voglerin und ihr Bruder.	3 Salleute: Amman Ulrich am Grieß, Heinrich Swigger, Konrad Hinter der Metzig.
1253, Juli 14 (30). Veräußerer: Gemeinderschaft eines Konstanzer und eines Überlinger Bürgers.	2 Salleute: Amman Heinrich [Jocheler], Rudolf Jocheler.
Erwerber: Kloster Salem.	2 Salleute: Otto und Rudolf Jocheler.
1254, Nov. 18 (34). Veräußerer: Walther Ammmunman und Frau.	2 Salleute: Vogt Heinrich Unterschopf, Konrad Hinter der Metzig.
Erwerber: Kloster Salem.	2 Salleute: Ulrich am Grieß, Hugo Schneweiß.
Um 1260 (39). Veräußerer: mag. Heinrich von Sol und Frau.	3 Salleute: Konrad Spul, Otto Jocheler, Ulrich Vogt.
1261, Nov. 11 (41). Veräußerer: Heinrich Schattelhower und Frau.	2 Salleute: Ulrich Vogt, Dietrich Schilter.
1261, Dez. 15 (42). Veräußerer: Arzt mag. Ulrich von Überlingen.	2 Salleute: Konrad Spul, Luthold Goldschmied.
Erwerber: Kloster Salem.	4 Salleute: Amman Walther Jocheler, zwei Rudolf Jocheler, Ulrich am Grieß.
1264, Jan. 21 (45). Verfügender: Wernher der Apotheker.	Mehrere nicht genannte Salleute.
1269 o. T. (50). Erwerber: Kloster Salem.	2 Salleute: Ulrich am Grieß, Rudolf Jocheler genannt Schlecht.
1270, Sep. 8 (59). Veräußerer: Hermann Kugulli, Koch Bischof Eberhards, und Bruder.	1 Salmann: Konrad zum Burgthor.
1271, Febr. 14 (60). Veräußerer: Heiliggeistspital.	2 Salleute: Rudolf Jocheler, Konrad Unterschopf.
Erwerber: Kloster Salem.	3 Salleute: Walther Jocheler, Konrad Jocheler, Rudolf Jocheler gen. Ruh.
1276, Febr. 2 (68). Veräußerer: Kleriker Harpreht Radreger und Schwester.	1 Salmann: Heinrich am Grieß.
1285, Jan. 30 (90). Veräußerer: Ulrich von Sumbri.	2 Salleute: Arnolt Snewis und Heinrich Swiger.

1285, Jan. 31 (91). Erwerber: Franziskanerkloster.	2 Salleute: Jakob von Roggwile, Heinrich von Tettikofen.
1290, Dez. 22 (94). Erwerber: Kloster Salem.	6 Salleute: Heinrich von Tettikofen der Alte, Konrad Jocheler der Alte, Hug und Heinrich in der Bünde, Johann von Hof der Alte, Konrad Jocheler gen. Schlecht.
1296, April 16 (101). Veräußerer: Chorherr Heinrich von Wäggis von St. Johann.	2 Salleute: Burkhard Unterschopf, Konrad Pfefferbart.
1296, Mai 5 (163). Veräußerer: Kloster St. Blasien.	3 Salleute: Amman Konrad Jocheler, Heinrich Spul, Heinrich Tettikofer.
Erwerber: Franziskanerkloster.	3 Salleute: Hugo in der Bünde, Johann Ruh, Ulrich Engelli.
1297, Jan. 5 (105). Veräußerer: Adelhait Baderin.	2 Salleute: Konrad der Münzer [zum Burgthor], Johann von Hof.
Erwerber: Heiliggeistspital	2 Salleute: Konrad Jocheler-Schlecht, Johann Swärtlin.
und Feldsiechen.	2 Salleute: Ulrich von Hof, Johann Lind.
1297, März 8 (106). Erwerber: Franziskanerkloster.	3 Salleute: Hug in der Bünde, Johann, Ruh, Ulrich Engelli.
1298, Febr. 23 (111). Veräußerer: Konrad und Bruno v. Reutte.	1 Salmann: Konrad Jocheler.
Um 1300 (113). Verfügender: Katharina, Ehefrau des Simon Finerlin.	2 Salleute: Johann Ougspurger, C. in der Bünde.
Um 1300 (114). Veräußerer: Chorherr C. von Bischofszell.	1 Salmann: Konrad in der Bünde.
1305, Dez. 18 (125). Veräußerer: mag. Ulrich von Denkingen, Arzt.	Mehrere nicht genannte Salleute.
1309, März 13 (132). Veräußerer: Konrad von Maldisdorf.	1 Salmann: Mangold Ramung.
1313, Jan. 19 (144). Veräußerer: Kaplan Albrecht von St. Nikolaus am Dom.	1 Salmann: Johann Ogspurger.
1314, Okt. 15 (148). Veräußerer: Schmied Konrad von Rottweil und Frau.	1 Salmann: Johann Goldschmied.
1314, Nov. 21 (149). Veräußerer: Ulrich Huter und Frau.	1 Salmann: Ulrich Jöheler.
Erwerber: Feldsiechen.	2 Salleute: Ulrich von Hof, Johann Lind.
1318, Sept. 1 (164). Erwerber: Kloster Salem.	3 Salleute: Rudolf Ruh, C. in der Bünde, Ulrich Unterschopf.
1318, Sept. 13 (165). Veräußerer: mag. Wernher Essich, Kleriker.	3 Salleute: Rudolf Hartzer, Johann und Volchard Roggwile.
1319, März 27 (167). Veräußerer: Adelhaid Binningerin.	1 Salmann: Heinrich Spul.
1321, Okt. 21 (169). Veräußerer: Adelhaid Grenzschelm.	1 Salmann: Konrad in der Bünde.
1322, März 20 (171). Ulrich Walch v. Arbon.	1 Salmann: Rudolf Ruh.
1323, Aug. 5 (175). Veräußerer: Stift Bischofszell.	2 Salleute: Konrad Götzli der Alte, Johann Tettikofer.

1324, Nov. 21 (178). Veräußerer: Heinrich der Värwer.	2 Salleute: Konrad Hinter St. Johann, Barthol. von Roggwile.
1326, Febr. 26 (186). Veräußerer: Adelhaid Grenzschelm.	1 Salmann: Konrad in der Bünde.
1329 o. T. (191). Veräußerer: Konrad von Buwille.	1 Salmann: Vogt Rudolf Ruh.
Erwerber: Feldsiechen.	3 Salleute: Amman Ulrich Unterschopf, Ulrich von Hof gen. Hinter St. Johann, Rudolf Ruh.
1329, Dez. 21 (192). Veräußerer: Berthold Bosch.	1 Salmann: Rudolf Ruh.
Erwerber: Kloster Salem.	1 Salmann: Konrad in der Bünde.
1331, Febr. 1 (195). Veräußerer: Kloster Rottenmünster.	3 Salleute: Rudolf Ruh, Konrad und Ulrich in der Bünde.
1342, Sept. 6 (214). Erwerber: Ein Beghinenhaus.	3 Salleute: Ulrich in der Bünde, Rudolf Ruh, Hug in der Bünde.
1344, Jan. 12 (215). Veräußerer: Schuhmacher H. von Ravensburg.	1 Salmann: Gottfried Götzli.
1344, Aug. 14 (219). Veräußerer: Johann Rugge und Frau.	1 Salmann: Wernher Unterschopf.
1346, o. T. (223). Veräußerer: Stift Bischofszell.	2 Salleute: Götzli, Ruf Tettikofer.
Erwerber: Kommende Mainau.	2 Salleute: Konrad Hinter St. Johann, Walther von Hof.
1346, Dez. 4 (225). Veräußerer: Katharina Stainstraß und Kind.	1 Salmann: Barthol. zum Burgthor der Alte.
1347, März 14 (227). Erwerber: Insigler Friedrich von Sulgen.	1 Salmann: Konrad Ruh.
1347, Dez. 2 (228). Erwerber: Arzt Wernher Spekker.	2 Salleute: Konrad von Hof, Konrad Hartzer.
1348, Febr. 18 (229). Erwerber: Peter Mangolt.	1 Salmann: Barthol. zum Burgthor.
1349 o. T. (233). Veräußerer: Frau Margarete von Wile.	1 Salmann: Wilhelm von Hof.
Erwerber: Hofschreiber Johann von Ravensburg.	1 Salmann: Gottfried Götzli.
1349, März 17 (234). Veräußerer: Gemeinderschaft eines St. Galler und zweier Konstanzer Bürger (Blarer).	1 Salmann: Jakob Ramung.
1349, Mai 6 (235). Verfügender: Heinrich Schmieds Ehefrau.	1 Salmann: Konrad Hinter St. Johann.
1349, Sept. 11 (238). Veräußerer: Johann Bodmer.	1 Salmann: Jakob Ramung.
Erwerber: Hofschreiber Johann von Ravensburg.	1 Salmann: Gottfried Götzli.
1349, Sept. 22 (239). Erwerber: Jude Süßmann [vor 1349].	2 Salleute: Konrad von Hof, Hug in der Bünde der Alte.
1353, Nov. 4 (250). Veräußerer: Heinrich von Wolrow.	1 Salmann: Ulrich in der Bünde.

1356, April 12 (259). Erwerber: Kloster Salem.	Nicht genannter Salmann.
1356, Aug. 16 (264). Erwerber: Gemeinderschaft der Brüder Frye, Bürger von Konstanz und Lindau.	2 Salleute: Heinrich Keller, Konrad Ruh.
1358, Dez. 5 (272). Veräußerer: Stephan von Markdorf.	1 Salmann: Wernher Unterschopf.
Erwerber: Kloster Paradies bei Schaffhausen.	1 Salmann: Johann von Hof, der Ältere.
1359, Juli 29 (278). Veräußerer: Ulrich und Peter Spät.	1 nicht genannter Salmann.
1362, Jan. 12 (297). Veräußerer: Barthol. Anhuser.	1 Salmann: Barthol. zum Burgthor.
Erwerber: Peter Mangolt von Zell und Frau.	1 Salmann: Ulrich Ramung.
1362, Febr. 5 (299). Erwerber: Predigerkloster.	1 Salmann: Heinrich von Tettikofen gen. Bündrich.
1362, Okt. 17 (303). Veräußerer: Konrad Köchli.	1 Salmann: Rudolf Ruh.
1369, Nov. 24 (325). Veräußerer: Konrad Tablatter.	1 Salmann: Rudolf Ruh.
Erwerber: Konrad Blärriet.	1 Salmann: Walther Schwartz.
1370, Juni 17 (327). Veräußerer: Ulrich Leutnegger.	1 Salmann: Vogt Johann in der Bünde.
1372, März 10 (332). Veräußerer: Guther Schuhmacher.	1 Salmann: Ripprecht Hinter St. Johann.
Erwerber: Konrad Schindellin und Claus Höwer.	1 Salmann: Heinrich von Tettikofen gen. Zapf.
1372, Juli 21 (333). Veräußerer: Margret Jung.	1 Salmann: Hainrich im Turm.
1372, Okt. 25 (334). Veräußerer: Niklaus Höwer und Konrad Schindellin.	1. Salmann: Heinrich von Tettikofen der Ältere.

Aus dieser Aufstellung ist die Praxis hinsichtlich der Zahl der Salleute klar zu erkennen. Erst gegen Ende der von uns behandelten Zeitperiode[32], als das Rechtsinstitut der Salmannen bereits seinem Verfall entgegenging, wird es Regel, daß für einzelne Private als Grundstückserwerber nur ein Salmann auftritt. Die ältere Zeit, welche das Institut zu allseitiger Ausgestaltung und Blüte gebracht hat, stellt neben den nichtbürgerlichen Erwerber regelmäßig zwei, bei kirchlichen Anstalten häufig noch mehr Salleute.

Wir müssen nach Gründen für diese Thatsache suchen. Da ist zunächst darauf hinzuweisen, daß die ältesten Konstanzer Salmannurkunden mehrfach drei und sogar vier Salleute aufführen, von

[32] Seit der Urkunde 1348 (229).

denen einer der jeweils im Amte befindliche Amman ist.[33] Die Beiziehung des stadtherrlichen Richters als Salmann mußte für den nichtbürgerlichen Erwerber eine große Gewähr dafür bieten, daß die von ihm bestellten Salleute mit der ihnen übertragenen Rechtsmacht nur den Gebrauch machen würden, den zu machen sie bei der Salmannschaftsübernahme eidlich angelobt hatten. Nach städtischem Salmannenrecht obliegt dem Salmann die doppelte Pflicht, einmal den Treugeber vor Gericht gegen Anfechtungen inbetreff des gesalten Grundstücks zu vertreten, und zweitens, auf Anfordern des Treugebers die von diesem gewünschten dinglichen Verfügungen hinsichtlich des Grundstücks vorzunehmen. Wo konnte aber der Fremde, der in Konstanz ein eigenes Grundstück mit Salmannenhülfe anzutreten hatte, einen sichereren Gewährsmann finden, als wenn sich der Amman selbst, der die Erwerbsurkunde gefertigt hatte, herbeiließ, die Sale zu übernehmen? Es lag also im Interesse des Treugebers, mehrere angesehene Bürger als Salleute zu besitzen. Dies aber auch im Interesse der möglichsten Klarstellung der dinglichen Rechtsverhältnisse eines Grundstückes. Zwei oder mehrere Bürger erfüllten, zumal wenn in ihrer Gesellschaft der Amman selbst auftritt, die Funktionen eines «lebendigen Grundbuchs» viel besser als ein einziger.[34] Es ist ein sehr drastischer Fall überliefert, welch schlimme Erfahrungen das Kloster Salem machen mußte, als es einmal nur einen Konstanzer Bürger als Salmann bestellte.[35] Endlich spielt die Vererblichkeit der Salmannbefugnisse mit herein. War ein Bürger Salmann, dann konnte nach seinem Tode durch das Einrücken seines gesetzlichen Erben in die Salmannrechte leicht eine Verdunkelung der Thatsachen herbeigeführt werden. Diese Besorgnis war erheblich geringer bei Vorhandensein mehrerer Sal-

[33] Die klassischen Beispiele für diese beachtenswerte Erscheinung sind die Urkunden von 1246 (22), 1250 (25), 1252 (27), 1261 (42), 1296 (103), 1329 (191). Auch der Fall kommt vor, daß der amtierende Amman einer der beiden Salleute ist. So in den Urkunden 1253 (30), 1254 (34). Zu der Urkunde 1253 (30) ist dabei zu bemerken, daß allerdings in diesem Jahre der darin erwähnte Salmann, Amman Heinrich [Jocheler] nicht mehr im Amte war, aber zu der Zeit, da er die Sale übernommen hatte, die er jetzt weiter aufläßt, war er dies noch. Er ist als Amman nachzuweisen für die Jahre 1239—1251.

[34] Darauf ist auch die Thatsache zurückzuführen, daß das Heiliggeistspital die Feldsiechen und die Klöster, welche mehrfachen Liegenschaftserwerb machten, stets dieselben Salleute wählten, woraus dann die «Pfleger» der betr. Anstalten herausgewachsen sind, wie bereits dargelegt wurde. Vgl. z. B. die Urkunden 1296 (103) und 1297 (106) (Franziskanerkloster), oder 1297 (105) und 1314[!] (149) (Feldsiechen). Auch Private thaten desgleichen. Vgl. 1344 (215) und 1349 (233 und 238).

[35] Die Urkunden 1329 (192) und 1333 (197), auf welche noch zurückzukommen ist.

leute. Starb aber, wie ja denkbar ist, einer von mehreren Salleuten ohne gesetzlichen Erben, dann konsolidierte sich die Salmannschaft in den Händen des oder der übrigen Salleute. So war dem Stadtrecht Genüge gethan; durch den Tod des einen Salmannes war der Treugeber nicht der Salleute ledig geworden.

Das erklärt auch, weshalb bei kirchlichen Anstalten, die voraussichtlich auf lange Zeit im Besitze der gesalten Liegenschaft sich befanden, die Beiziehung mehrerer Salleute sich besonders lange erhalten hat, während bei einzelnen Privaten, welche in der späteren Zeit meist über kurz oder lang in die Bürgerschaft übertraten und den Salmann abschüttelten, die Beiziehung eines einzigen Salmanns den Bedürfnissen des Treugebers wie den Anforderungen des Stadtrechts genügte. So ist also zu sagen, daß als Norm nach altem Stadtrecht mehrere Salleute durch den Treugeber gewählt wurden. Als Gründe dafür haben wir erkannt: Die in der Salmannschaftsübernahme liegende Währschaftspflicht; das Treugelübde, mit der übertragenen Rechtsmacht gemäß der Mutung des Treugebers zu handeln; die Vererblichkeit der Salmannbefugnisse.

4. Standeszugehörigkeit der Salleute. Sämtliche Salleute, welche in den Konstanzer Urkunden erwähnt sind, gehören nicht nur der Bürgersshaft an, sie sind samt und sonders Altgeschlechter. Für die verfassungsgeschichtliche Betrachtung werden wir aus diesem Satze wichtige Schlüsse ziehen müssen. Hier gilt es lediglich, ihn zu beweisen. Wie aus dem vorhin mitgeteilten Auszug der Salmannurkunden im einzelnen ersichtlich ist, treten als Salleute Glieder der nachstehenden Familien während der beigesetzten Zeiträume auf:

von Kastel (Oteno) 1220 (8).
von Matewiler 1220 (8).
von St. Gallen [Blarer] 1220 (8).
Jocheler 1225 (10)—1314 (149) und die Zweigfamilien Ruh 1271 (60)—1369 (325) und Schlecht 1269 (50)—1297 (105).
von Sulgen 1225 (10).
am Grieß 1246 (22)—1276 (68).
Hinter der Metzig 1250 (25)—1254 (34).
Lind 1250 (25)—1314 (149).
Schilling 1252 (27).
Swigger 1252 (27)—1285 (90).
Unterschopf 1254 (34)—1358 (272).
Schnewiß 1254 (34)—1285 (90).
Spul 1260 (39)—1319 (167).
Vogt 1260 (39)—1261 (41).
Schilter 1261 (41).
Goldschmied 1261 (42)—1314 (148).
zum Burgthor 1270 (59)—1362 (297).
von Roggwile 1285 (91)—1324 (178).
von Tettikofen 1285 (91)—1372 (334).
in der Bünde 1290 (94)—1370 (227).
von Hof 1290 (94)—1358 (272) und die Zweigfamilie Hinter Sankt Johann 1324 (178)—1372 (332). Vgl. 1329 (191).
Pfefferhart 1296 (101).
Engelli 1296 (103)—1297 (106).
Swärtlin 1297 (105).
Ougspurger 1300 (113)—1313 (144).
Ramung 1309 (132)—1362 (297).
Hartzer 1318 (165)—1347 (228).
Götzli 1323 (175)—1349 (238).
Keller 1356 (264).
Schwartz 1369 (325).
im Turn 1372 (333).

Ein Vergleich mit dem von mir in den Ratslisten aufgestellten Geschlechterverzeichnis nach Christoph Schulthaiß[36] erweist sämtliche 34 Familien als dem Patriziate angehörig bis auf sechs. Bei Schulthaiß sind nicht erwähnt von Matewiler, Hinter der Metzig, Schilling, Swigger, Goldschmied und Swärtlin. Ihre Zugehörigkeit zu den alten Geschlechtern erweist sich uns an der Hand der Ratslisten. Denn im Konstanzer Rate besaßen nur diese bis ins 14. Jahrhundert herein die Ratsfähigkeit. Konrad Hinter der Metzig war 1252 bis 1259 im Rate.[37] Heinrich Swigger gehörte 1255 und 1259 dem Rate an.[38] Lutholdus aurifex (1261 Nr. 42) ist anderweitig nicht nachzuweisen. Dagegen erscheint Johannes Goltsmit 1313 unter den Stadtrechnern, ein Gemeindeamt, welches noch bis über das Jahr 1371 hinaus ausschließlich von Geschlechtern verwaltet wurde.[39] Eberhard Swärtlin (1299) sitzt 1296 Mai 5 im Rate (Nr. 103). Der Ritter von Matewiler, welcher als Bürger und Salmann in der Urkunde von 1220 Juli 29 (8) auftritt, gehört dem bischöflichen Ministerialengeschlecht der Matewiler an.[40] Deshalb kann über seine Zugehörigkeit zum Patriziat kein Zweifel aufkommen. Lediglich der Salmann Schilling (1252) ist aus andern Quellen als Geschlechter nicht erweislich.

Es kam vor, daß angesehene Patrizier als Salleute über zahlreiche Grundstücke fungierten. Auf die Heranziehung des Stadtammans als Salmann ist schon hingewiesen worden.[41] Ebenso brachte die Entstehung der Pflegschaften der Spitäler und Klöster die mehrfache Verwendung derselben Bürger als Salleute mit sich. Aber auch außerdem war es vielfach der Fall, daß derselbe Geschlechter von vielen Nichtbürgern als Salmann erbeten wurde.[42] Da jedoch in Konstanz der

---

[36] Ratslisten, 241 f.

[37] Ratslisten 1252 Juni 18, 1254 Aug. 2 und Nov. 18, 1255 Jan. 27, 1259 Juni 10, Seite 44 ff.

[38] Ratslisten 1255 Jan. 27 und 1259 Juni 10, Seite 40 f.

[39] Ratslisten, 74.

[40] Siehe über dasselbe Regg. ep. Const. I, 367 die Registerzitate unter Mattwil.

[41] Der Amman Heinrich Jocheler tritt als Salmann auf 1246 (22), 1250 (25), 1253 (30); der Amman Ulrich am Grieß 1252 (27) und 1254 (34).

[42] Ulrich am Grieß bekleidete schon, bevor er Amman wurde, wiederholt die Salmannschaft, so 1246 (22), 1250 (25) und ebenso nach seiner Amtsführung 1261 (42), 1269 (50); Otto Jocheler 1246 (22), 1253 (30), 1260 (39); Konrad Hinter der Metzig 1250 (25), 1254 (34); Heinrich Swiger 1252 (27), 1270 (58); Konrad zum Burgthor 1270 (59), 1297 (105); Heinrich von Tettikofen 1285 (91), 1290 (94), 1296 (103); Hug in der Bünde 1270 (94), 1296 (103), 1297 (106); Johann von Hof 1290 (94), 1297 (105); Johann Ruh 1296 (103), 1297 (106); Ulrich Engelli 1296 (103), 1297 (106); Ulrich von Hof 1297 (105) und 1314 (149); Johann Lind 1297 (105) und 1314 (149);

Wirkungskreis des stadtherrlichen Salmanns sich auf die sachenrechtliche Vertretung des gesalten Grundstücks beschränkte und die persönlichen Standeseigenschaften des Treugebers in keiner Weise berührte, so wuchsen aus dieser häufigen Verwendung desselben Geschlechters als Salmanns für mehrere Nichtbürger keine personenrechtliche Abhängigkeitsverhältnisse der letzteren heraus, wie wir sie in den Mundmannen anderorts wiederfinden. Bei einzelnen Fällen läßt sich zwar nachweisen, daß der Patrizierbesitz des Salmanns sich in der Nähe des gesalten Grundstücks befand.[43] Darin liegt aber offenbar ein rein thatsächlicher Umstand ohne juristische Bedeutung. Denn es ist sehr natürlich, daß die Zugewanderten, wenn sie zunächst Zinslehenbesitz hatten und sich ein salmanneigenes Grundstück erwerben wollten, solche Bürger zu Salleuten nahmen, die ihnen gegebenenfalls durch nachbarliche Beziehungen bekannt waren.

§ 6.

Rechtsmacht und Pflichten des Salmanns. Verhältnis zum Treugeber.

Für die älteren Schichten der Entwickelung des Instituts der Treuhand haben wir die ihr innewohnende Rechtsmacht als volles Eigentum kennen gelernt, stehend unter der Resolutivbedingung der Lex traditionis, wonach der Treuhänder, der nicht in dem ihm aufgetragenen Zeitpunkt das Gut dem Destinatär überantwortet, seines Rechtes verlustig geht. Die Annahme einer der vormundschaftlichen Gewalt analogen Rechtsstellung des Treuhänders wurde abgelehnt. Während aber eine schuldrechtliche Haftung von Schultze für den langobardischen Treuhänder, der weder eine Gegenleistung gab, noch eine Carta oder Wadia

Johann Ougspurger 1300 (113), 1313 (144); Konrad in der Bünde 1300 (113, 114), 1318 (164), 1321 (169), 1326 (186), 1329 (192); Ulrich von Hof 1314 (149), 1329 (191); Rudolf Ruh (1312—1329 Reichsvogt!) 1318 (164), 1322 (171), 1329 (191, 192), 1331 (195); Ulrich Unterschopf 1318 (164), 1329 (191); Ulrich in der Bünde 1331 (195), 1342 (214); Gottfried Götzli 1344 (215), 1346 (223), 1349 (233, 238); Wernher Unterschopf 1344 (219), 1358 (272); Konrad Hinter St. Johann 1346 (223), 1349 (235); Konrad von Hof 1347 (228), 1349 (239); Bartholome zum Burgthor 1346 (225), 1348 (229), 1362 (297); Jakob Ramung 1349 (234, 238); Heinrich von Tettikofen 1362 (299), 1372 (332, 334).

[43] Die Tettikofen wohnten in der heutigen Inselgasse. Sie erscheinen als Salleute über ein Haus am Tümpfel 1323 (175), in der Bruggasse 1346 (223), in der Predigergasse 1362 (299), am Tümpfel 1372 (332 und 334), alles Örtlichkeiten in der Nähe des Tettikofenschen Stammhauses. Nicht weit davon wohnten die Hinter-St. Johann. Sie treten ebenfalls als Salleute auf über ein Haus in der Bruggasse 1346 (223), in der Niderburg 1349 (235), am Tümpfel 1372 (332).

dem Treugeber überantwortete, verneint wird, fehlte es in den älteren Quellen des fränkischen und bayrischen Rechts nicht an Belegen dafür, daß hier neben die dingliche Rechtsmacht des Salmanns seine obligatorische Verpflichtung trat, mit dem Gute nur nach Maßgabe des ihm erteilten Auftrages zu verfahren. Er versprach dies mittels der formalen, streng verpflichtenden fides facta, d. h. mittels eines eidlichen Treugelübdes. War der Zeitpunkt gekommen, in welchem der Salmann gemäß des ihm gewordenen Auftrags das Gut an den Empfänger weiterzugeben hatte, dann übereignete er es dem Destinatär. Denn der Salmann war ja Eigentümer und hatte das Gut in seiner eigenlichen Gewere. Damit hatte aber auch der Salmann seiner schuldrechtlichen Verbindlichkeit Genüge gethan. Seine Rechtsmacht hatte er aufgelassen, seine Verpflichtung hatte er erfüllt, er hatte mit dem Gute fortan nichts zu schaffen.

Ganz anders das städtische Salmannenrecht. Abgesehen davon, daß hier der Treuhänder nicht von seinem Vormann, sondern von seinem Nachmann, dem Destinatär, bestellt wird, mußte in der ganzen rechtlichen Konstruktion des Verhältnisses zwischen Treugeber und Treuhänder eine wesentliche Verschiebung eintreten. Denn begrifflich sollte der stadtrechtliche Salmann nicht bloß Zwischenmann zwischen Veräußerer und Erwerber sein, sondern das Gut womöglich auf sehr lange Zeit für den Erwerber zu treuer Hand im Rechtsverkehr und vor Gericht vertreten. Allerdings verpflichtete auch er sich, auf Verlangen des Treugebers zur Weiterveräußerung an einen Vierten seine Mitwirkung nicht zu versagen. Im allgemeinen muß jedoch festgehalten werden, daß der stadtrechtliche Salmann nicht bloße Durchgangsstation für das Eigentum am Gute ist, daß er vielmehr auf lange hin neben dem Erwerber zu stehen berufen ist. Damit wurde die einfache juristische Konstruktion, welche der älteren Treuhand eignet, unmöglich gemacht und das Rechtsbewußtsein bezüglich der Erfassung des juristischen Inhalts dieses Nebeneinander von Treugeber und Treuhänder auf andere Bahnen gedrängt. Allerdings ist auch im Stadtrechte der Salmann in gewissem Sinne Mittelsmann. Er unterscheidet sich aber von dem älteren Treuhänder dadurch, daß mit der Übergabe des Gutes an den Treugeber selbst, welche er vornimmt, weder seine dingliche Rechtsmacht noch seine schuldrechtliche Verpflichtung ihr Ende findet. Deshalb ist es unmöglich, die dingliche Rechtsstellung und die Pflichten des stadtrechtlichen Salmanns zur Darstellung zu bringen, wie das für das ältere Recht sehr wohl angeht, ohne stets das Verhältnis zwischen Treugeber und Treuhänder mit ins Auge zu fassen. Gerade aber in diesem Verhältnisse findet der Umschwung der Rechtsauffassung, welcher

durch die eigenartige Verwendung der Treuhand in stadtrechtlichen Diensten herbeigeführt wurde, seinen deutlichen Ausdruck.

1. Dingliche Rechtsmacht des Salmanns. Kein Nichtbürger konnte in Konstanz für sich allein freies Grundeigentum erwerben, er bedurfte dazu die Hülfe der Salleute. Dieser Satz ergab sich aus der Untersuchung des sachenrechtlichen Anwendungsgebietes des Konstanzer Salmannenrechts. Das dingliche Recht, bei dessen Erwerb der Salmann in Thätigkeit trat, war mithin freies Eigen. Hier ist der Ort, nachzuweisen, wer bei einer solchen Aufnahme einer freien Liegenschaft durch einen Nichtbürger mit Salmannenhülfe das Eigentum erwarb. In doppelter Möglichkeit geschah dies entweder durch den Salmann oder durch den Salmann und Treugeber zusammen. Das Eigentum nahm, darüber lassen die Quellen keinen Zweifel, weil es in der Person des Treugebers an der Fähigkeit freien Grundeigentumserwerbes gebrach, in ursprünglicher Zeit der Salmann bezw. die Salleute für ihn auf. Sie erwarben mithin Eigentum. Privatrechtlich betrachtet, genießt der Salmann Eigentümerstellung. Er nahm dieses Eigentum allerdings nicht wie der ältere Treuhänder von dem Treugeber selbst auf. Eben weil der Treugeber vor dem Stadtrecht des Eigentumserwerbes unfähig war, hatte ihn der Treugeber zum Salmann ernannt, damit er anstatt seiner zu treuer Hand die Liegenschaft aufnehme, welche der Treugeber gekauft oder geschenkt erhalten hatte.

Damit sind wir bereits an dem Satze angelangt, daß der Salmann zu dem Abschluß des obligatorischen Veräußerungsgeschäftes nicht beigezogen zu werden brauchte, erst als es sich um den Erwerb des dinglichen Rechts auf Grund des bereits abgeschlossenen Kaufvertrages handelte, wurde die Bestellung des Salmanns praktisch. Alle diejenigen Urkunden, welche sich juristisch so genau ausdrücken, daß sie die obligatorischen von den dinglichen Elementen des Rechtsgeschäfts zu trennen gestatten, lassen darüber keinen Zweifel. Der Veräußerer verkauft sein Haus, quittiert über den Kaufpreis und überträgt die Eigenschaft des Grundstücks mit Hülfe seiner Salleute dem Erwerber bezw. dessen Salleuten.»[1]

---

[1] Die wichtigsten Belege sind die folgenden:

1250, Okt. 15 (Urk. 25). Hermann von Sulgen schenkt dem Frauenkloster Paradies Güter zu Altnau. Er läßt dieselben auf «in manus» der Salleute des Klosters.

1252, Aug. 2 (Urk. 27). Mathild Vogilarin und ihr Bruder Martin kaufen ein Haus in Konstanz und bezahlen den Kaufpreis von 4 Mark. Ihre Salleute nehmen die Auflassung des Veräußerers entgegen.

1268, Dez. 27 (Urk. 49). Privileg Bischof Eberhards II. für Stift St. Johann. «necesse non [est vobis] . . ., si alique domus . . . in civitate Const. . . . ecclesie

Mochte der Veräußerer oder der Erwerber im konkreten Rechtsgeschäfte der Salmannenhülfe bedürfen, immer trat der Salmann neben den Treugeber erst, wenn es sich um die Aufgabe des Eigens durch

---

vestre donentur vel alias in ipsam transferentur, . . . quod nullum habeat ecclesia vestra salmannum necessarium, sed vos ipsas ratione ecclesie vestre valeatis libere et licite recipere et perpetuo possidere». Zum obligator. Rechtsgeschäft der Schenkung oder des Kaufs braucht das Stift auch nach Stadtrecht keine Salleute. Das Privileg befreit das Stift von der Zuziehung der Salleute lediglich hinsichtlich des Erwerbs des dinglichen Rechts.

1271, Febr. 14 (Urk. 60). Martin, ein Bürger von Stein a. Rh., verkauft dem Kloster Salem für 50 Mark ein Haus in Konstanz, Erblehen des Spitals Konstanz. Die Salleute des Spitals lassen das Eigentum den Salleuten des Klosters Salem unter Verzicht auf den Zins auf.

1285, Jan. 30 (Urk. 90). Ulrich von Sumbri schenkt dem Heiliggeistspital sein Haus in Konstanz. Schenker «entzeh sich dran alles sines rehtin und gap inen die gewer mit allem rehte . . . und mit sinen salliutin».

1290, Dez. 22 (Urk. 94). Konrad von Denkingen und Frau verkaufen dem Kloster Salem um 50 Mark ein Haus in Konstanz und quittieren über den erhaltenen Kaufpreis. «Und gaben in . . . daz aigen uf an dez abtis und an des conventis stat und iro sallúten, die sú darzů irwalton und namen». «Disen sallúten gaben wir . . . daz vorgenante unser hus . . . mit gelerten wortin, als sit und gewonlich ist ze Kostenze, und verzigen uns daran allez unsers rehten und gaben inen die gewer».

1296, April 16 (Urk. 102). Ein klassischer Beleg für die scharfe Auseinanderhaltung des obligatorischen Veräußerungsgeschäftes und der Übereignung. Kloster St. Blasien besitzt ein Haus in Konstanz und will dasselbe an das Konstanzer Franziskanerkloster verkaufen. Zum Abschluß des obligatorischen Kaufvertrages bevollmächtigen Abt und Konvent von St. Blasien den Domscholaster Walther und den Chorherrn des Stifts St. Stephan, mag. Rudolf von Tettikofen. Die Übereignung selbst soll durch die Salleute des Klosters St. Blasien erfolgen. «. . . viros discretos magistros Waltherum scolasticum maioris et magistrum Růdolfum de Tetthighofen canonicum sancti Stephani ecclesiarum Const. nostros in solidum facimus . . . procuratores ad vendendum domum nostram . . . procuratoribus religiosorum virorum fratrum ordinis minorum . . . pro centum marcis . . . Item ad transferendum domum eandem . . . per salmannos nostros quos habemus super domo [et] fundo . . . premissis et ad tradendum eis possessionem eorundem vacuam . . .» Dementsprechend wurde der Kauf vollzogen am 5. Mai 1296 (Urk. 103).

1298, Febr. 23 (Urk. 111). Die Brüder Konrad und Bruno von Rüti verkaufen ihr Haus in Konstanz um 5 Pfund dem Stift St. Stephan und fertigen es dem Käufer mit Salmannhülfe. «Noverint universi . . . quod cum Cůnradus et Bruno fratres . . . de Rúti domum suam . . . nobis iusto empcionis seu vendicionis titulo vendidissent pro quinque libris den. . . . dictamque domum . . . nobis tradidissent ac pro se et omnibus suis heredibus unacum Cůnrado dicto Jocheler . . ., qui ipsorum salmann fuerat, . . . renunciassent omni iuri» u. s. w.

Um 1300 (Urk. 114). Vor dem Offizial. «Magister C. [phisicus, canonicus Episcopalis Celle,] . . . donavit [Johanni dicto Ougspurger ac filio suo] civibis . . . domum suam . . . salvo sibi usufructu . . .; renuntians . . . in manibus predictorum

den Veräußerer, bezw. um die Aufnahme des dinglichen Rechts durch den Erwerber handelte. Hier interessiert vor allem der letztere Fall, daß ein Nichtbürger mit Salmannenhülfe das Eigentum eines Gutes aufnahm. Der Salmann erwarb mithin kein obligatorisches, wohl aber ein dingliches Recht, bei seinem Rechtserwerb handelte es sich um vollfreies Eigen. Keines der anderen dinglichen Rechte, die das deutsche Recht ausgebildet hat, paßt auf die Rechtsstellung des Salmanns. Die älteren Konstanzer Salmannurkunden, welche den früheren Entwickelungsstufen der Treuhand noch näher stehen, drücken das dingliche Recht des Salmanns dahin aus, daß der Treugeber das Eigentum am Gute erworben habe «durch die Hände der Salleute».[2] Einzelne Stücke reden noch deutlicher und lehren uns, daß die Aufnahme des Eigens «durch die Hände der Salleute» nicht anders gefaßt werden kann, als daß der Salmann für den Treugeber das Eigen aufnahm, mithin er allein, der Salmann, nach Maßgabe des Stadtrechts der Eigentümer war.

Am 15. Okt. 1250 (Nr. 25) urkundet der Konstanzer Bürger Hermann von Sulgen, er habe dem neugegründeten Frauenkloster Para-

---

civium . . . omni iuri, quod sibi competiit . . ., accedente consensu discreti viri . . . salmanni».

In gleicher Weise werden obligator. Rechtsgeschäft und dinglicher Übereignungsakt auseinandergehalten und nur zu letzterem der Salmann beigezogen in den Urkunden 1314 Okt. 15 (Nr. 148), 1318 Sept. 1 (Nr. 164), 1329 Dez. 21 (Nr. 192). Besonders deutlich tritt diese Trennung zu Tage in der Urkunde 1331 Febr. 1 (Nr. 195). Das Cisterzienserinnenkloster Rottenmünster besaß zwei Häuser in Konstanz mit Salmannenhülfe. Es verkaufte diese Häuser an Rudolf von Machelinshofen, den Notar Bischof Rudolfs. Derselbe wollte Bürger werden, mithin die Häuser ohne Salmannenhülfe antreten. Deshalb schenkt er dieselben sofort dem Domkapitel, um sie als Zinseigen zurückzuerhalten. Der Einfachheit halber bewirkt er nun lediglich die Übertragung der Häuser durch die Salleute seines Verkäufers, des Klosters Rottenmünster, an das Domkapitel. Er selbst hatte mithin nie das Eigentum erworben, nur obligatorisch die Häuser gekauft. Die dingliche Übereignung wurde auf seinen Wunsch durch die Salleute seines Rechtsvorgängers über seinen Kopf hinweg an das Domkapitel vorgenommen. Den gleichen Vorgang der Auslassung einer Salmannbestellung birgt die Urkunde 1353 Nov. 4 (Nr. 250).

Weitere Zeugnisse enthalten die Urkunden 1342 Sept. 6 (Nr. 214), 1344 Jan. 12 (Nr. 215), 1346 o. T. (Nr. 223), 1347 März 14 (Nr. 227), 1347 Dez. 2 (Nr. 228), 1349 Sept. 22 (Nr. 239), 1356 Apr. 12 (Nr. 259), 1356 Aug. 16 (Nr. 264), 1359 Juli 29 (Nr. 278), 1362 Jan. 12 (Nr. 297), 1369 Nov. 24 (Nr. 325), 1372 März 10 (Nr. 332), 1372 Juli 21 (Nr. 333), 1372 Okt. 25 (Nr. 334).

[2] Siehe die Urkunden 1220 Juli 29 (Nr. 8), 1253 Juli 14 (Nr. 30), 1254 Nov. 18 (Nr. 34), um 1260 (Nr. 39), 1270 Sept. 8 (Nr. 59), 1296 April 16 (Nr. 101), 1296 Mai 5 (Nr. 103), 1305 Dez. 18 (Nr. 125). Dabei sind auch die Stücke aufgezählt, in denen der Treugeber das Gut «durch die Hände der Salleute» weiterveräußert.

dies bei Konstanz Güter in Altnau geschenkt und sie zu treuer Hand von vier Konstanzer Bürgern gefertigt. Er erklärt:

«Ut itaque malignandi via undique clauderetur, in manus istorum quatuor [folgen die Namen der Salleute] coram multis supradictas possessiones cum omni iure libere resignamus».

Hermann von Sulgen läßt die Güter zu freiem Eigen den Salleuten auf und nicht deren Treugeber (Kloster Paradies). Durch die Auflassung erwarben die Salleute notwendig das Eigentum am Gute.

In der Urkunde vom 2. August 1252 (Nr. 27) heißt es von dem Konstanzer Bürger Konrad Schilling, welcher für einen Chorherrn von St. Stephan die Salmannschaft eines Konstanzer Hauses übernommen hatte:

«domum . . . ad iussionem mag. Ůl . . . can. s. Stephani multis presentibus iuratus in suam recepit . . . potestatem».

Der Salmann nimmt das Haus in seine Gewalt, er ist mithin der Vertreter desselben, der Eigentümer. Neben ihm tritt der Treugeber, was die dingliche Herrschaft am Gute anlangt, völlig zurück.

Die Salemer Urkunde vom 15. Dezember 1261 (Nr. 42), die uns oben bei Betrachtung des Anwendungsgebietes unseres Rechtsinstitutes den Kernsatz darbot, von dem auszugehen war, stellt die dingliche Herrschaftsbefugnis des Salmanns mit Worten dar, die sich nur als Eigentum des Salmanns erklären lassen.

«quia de consuetudine ita servatur, quod non licet quemlibet ad manum suam tenere iure proprietario aliquas possessiones intra muros Constancienses, nisi condicionis civium sit», übertragen die zwei Salleute des in der betr. Urkunde dem Kloster Salem eine Hofstätte und Haus schenkenden Arztes mag. Ulrich von Überlingen, «qui nomine suo eandem domum tenuerunt», das Eigentum des Hauses dem Kloster Salem und seinen Salleuten, «qui nomine nostro [sc. des Klosters] racione consuetudinis ipsam tenebunt».

Die Salleute sollten für den Treugeber das Gut in ihrer Gewaltbefugnis haben, sie sollten nach außen die ausschließlichen Vertreter des Gutes, dessen Eigentümer sein.

Ausführlicher giebt sich mit der dinglichen Rechtsmachtstellung des Salmanns die Urkunde vom 14. Februar 1271 (Nr. 60) ab. Martin, ein Bürger des Städtchens Stein a. Rh., besaß vom Heiliggeistspital Konstanz ein Haus daselbst zu Erbleihe. Er verkaufte seine Erbleiherechte dem Kloster Salem und bestimmte die Pfleger des Heiliggeistspitals dazu, auf ihre Rechte an dem Gute zu gunsten des Klosters Salem zu verzichten, so daß das Kloster Salem das gekaufte Haus nicht als Erblehen des Heiliggeistspitals, sondern als freies Eigen besitzen sollte. Das Spital übertrug daher die Eigenschaft des Hauses auf das Kloster Salem unter Verzicht auf Beleihungsrecht und Zinsansprüche. Die Übertragung geschah, wie es weiter heißt,

«adhibita omni sollempnitate, que in vendicionibus seu traditionibus fieri solet vel debet, specialiter autem illa interveniente sollempnitate, que per viros, qui vulgariter dicuntur salliute, fieri solet, cum moris sit, proprietatem possessionum in Constantia sitarum alios homines civium condicionem non habentes sine viris ad hoc deputatis possideri non posse nec teneri. Fuerunt autem salliute, qui ex parte dicti hospitalis ipsam domum possederunt et eam monasterio sepedicto nomine hospitalis resignaverunt: [folgen die Namen der Salleute]. Subnotati vero [folgen die Salleute des Klosters Salem] eandem domum nomine predicti monasterii supradicto iure receperunt ipsi monasterio perpetuo libere ac quiete possidendam.»

Um die Übertragung von Eigentum handelt es sich. Auf Seite des veräußernden Heiliggeistspitals bewirken die Auflassung ausschließlich und allein die Salleute. Auf seiten des erwerbenden Klosters Salem nehmen dessen Salleute ausschließlich und allein jene Auflassungserklärung entgegen und damit in eigener Person das Eigentum am Gute auf. Kein Zweifel also, der Salmann ist Eigentümer des von ihm in treue Hand genommenen Grundstücks auch nach Konstanzer Stadtrecht.

Es sind aber noch einige Urkunden vorhanden, welche mit dürren Worten aussprechen, was wir als juristischen Inhalt der eben erörterten Stücke erkannt haben. Da ist zunächst die ebenfalls dem Salemer Urkundenschatze angehörende Urkunde vom 22. Dezember 1290 (Nr. 94) zu erwähnen. Der Konstanzer Bürger Konrad von Denkingen und seine Frau Mya verkaufen dem Kloster Salem ihr Haus. Das Kloster nimmt die Eigenschaft des Hauses mit sechs Salleuten auf.

«Disen sallüten gaben wir [sc. die Verkäufer] . . . daz hus und hofstat . . . mit gelerten wortin [uf], als sit und gewonlich ist ze Kostenze, und verzigen uns daran alles unsers rehten und gaben inen die gewer mit allem rehte und rumden in daz aigin».

Die Salleute nehmen auf Grund der Übereignungserklärung der Verkäufer das Eigentum am Gute auf und nehmen das gesalte Haus thatsächlich in Besitz. Sie sind Eigentümer.

Die Urkunde vom 6. Sept. 1342 (Nr. 214) enthält einen Revers dreier Konstanzer Bürger, in welchem dieselben erklären, die Salmannschaft eines Konstanzer Beghinenhauses von dessen Bewohnerinnen übernommen zu haben. Die Beghinen selbst hatten das Haus zum Teil aus Gemächt einer Konstanzer Geschlechtertochter, zum Teil aus Kauf vom Spital zu Schaffhausen am 10. Jan. 1340 (Nr. 212) erworben, aber nicht sofort die Eigenschaft mit Salmannenhülfe angetreten. Erst zwei Jahre später zogen die Beghinen Salleute bei, offenbar auf Drängen des Konstanzer Rates. Insoweit liegt nun eine Anomalie vor, als hier die Salleute ihr dingliches Recht nicht von dem Rechtsvorfahren des Treugebers, sondern wirklich vom Treugeber selbst herleiten[3]. An der

[3] Siehe Seite 70 oben.

Natur dieses dinglichen Rechts der Salleute selbst ändert das jedoch nichts. Deshalb erklären denn auch die drei Bürger:

«das wir durch bette der erbaren gaischelichen frowen swester Willinen von Arbon und swester Elisabethen von Rotwille, den maisterinen, ufgenomen und enpfangen haben die aigenschaft des huses und der hofstat . . ., also, das úns dieselben . . . über die aigenschaft desselben hus und hofstat ze rehten sallúten und ze getrúwen tragern . . . genomen hant».

Wenn die Salleute die Eigenschaft aufgenommen haben, dann war eine Übereignung vorausgegangen. Wem aber die Eigenschaft eines Gutes aufgelassen wird, der wird selbst Eigentümer.

So kann es allseitig keinem Zweifel unterliegen, daß wir das dingliche Recht des Salmanns als Eigentum zu bezeichnen haben. Als solches muss es sich uns dadurch erweisen, daß es in einer Gewere des Salmanns am Gute zum Ausdruck kommt. Denn jedes dingliche Recht wird durch eine Gewere ausgeübt.[4] Die von dem Salmann übernommene Verpflichtung, auf Mutung des Treugebers das Gut weiter zu tradiren, kann dieser nur erfüllen, wenn er die Gewere am Gute hat. Die Gewere giebt ihm die formale Legitimation zur Vertretung des Gutes vor Gericht und im Rechtsverkehr.[5] Die Gewere ist die nach außen hervortretende Seite der dem dinglichen Rechte entsprechenden Herrschaftsbefugnis. Sie äußert sich bei Liegenschaften, da zur Zeit des Mittelalters hinter dem Gebrauchswert der Liegenschaft der Tauschwert zurücktrat, in der Nutzung am Gute.[6] Die Nutzung am Gute ist das Kennzeichen der Gewere an Liegenschaften. Nur der hat die Gewere, der entweder thatsächlich die Nutzungen des Gutes ganz oder zum Teile zieht oder dessen Nutzung wenigstens kein Hindernis im Wege steht.[7] Wir müssen daher Beziehungen des Salmanns zu dem gesalten Grundstücke nachweisen, die uns lehren, daß der Salmann an den Nutzungen des Gutes teil hat.

Die Beantwortung der Frage nach der Gewere des Salmanns hat ihren Ausgangspunkt von der festgestellten Thatsache zu nehmen, daß der Salmann durch gerichtliche Fertigung das Eigentum am Gute erwirbt. Der dingliche Übereignungsakt in seiner vom Konstanzer Stadtrecht ausgebildeten Gestalt verschaffte dem Erwerber nicht nur das abstrakte dingliche Recht, das Eigentum, er verschaffte ihm auch die Gewere an der Liegenschaft. Übereinstimmend wird in neuerer Zeit angenommen, daß die Gewere dem Erwerber durch den Über-

---

[4] Heusler, Institt. II, 15. Stobbe, Handbuch II³, 193, § 85. Huber, Die Bedeutung der Gewere im deutschen Sachenrecht, 20, 22.

[5] Stobbe, Handbuch II³, 194, § 85. Huber, a. a. O. 45, 46, 49.

[6] Heusler, Institt. II, 14, 22. Huber, a. a. O., 23f.

[7] Huber. a. a. O., 32.

eignungsakt erworben werde, ohne daß im Verhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber darauf etwas angekommen wäre, daß der Erwerber nun auch thatsächlich sich sofort in Besitz und Genuß der Liegenschaft setzte. [8] Streitig ist zuletzt nur die Frage geworden, welchem der verschiedenen Bestandteile des Übereignungsaktes, wie sie uns in den lokal abweichend gestalteten Rechten entgegentreten, die Wirkung beizumessen sei, kraft deren Eigentum und Gewere auf den Erwerber übergehen sollten. Viel verbreitet ist die Ansicht, daß in der von uns behandelten Zeitperiode das ganze Übereignungsgeschäft, soweit die Thätigkeit der Parteien in Frage kommt, auf den einen Akt der Auflassung zusammengeschmolzen sei. [9] Die Berücksichtigung süddeutscher Quellen lies Heusler dagegen an dem Resultate angelangen, daß auch jetzt noch mehrere Bestandteile des Rechtsaktes sich deutlich von einander abheben. Er unterscheidet als rechtsübertragenden Bestandteil die Fertigung und stellt ihr die Auflassung als rein negativen Verzicht des Veräußerers auf sein Recht am Gute gegenüber. [10] Bei der großen territorialen Verschiedenheit des Auflassungsrechtes ist es nötig, in Kürze auf die Frage des Übereignungsgeschäfts nach Konstanzer Stadtrecht einzugehen, um in dieser Frage Stellung nehmen zu können. Nur so ist für die Darlegung der Gewere des Konstanzer Salmanns fester Boden zu gewinnen.

Nicht alle unsere Urkunden, in denen von Grundstücksübereignungen die Rede ist, vermögen hierfür eine sichere Grundlage zu bieten. Zahlreiche Stücke gestatten eine Untersuchung der Bestandteile der gerichtlichen Fertigung um deswillen nicht, weil sie lediglich von Kauf reden oder sonstwie sich auf die Angabe des Rechtsgrundes der Übereignung beschränken. Eine deutliche Trennung der obligatorischen und dinglichen Elemente des Rechtsgeschäfts ist bei solcher Sachlage unmöglich. [11] Andere Urkunden, namentlich diejenigen aus der Officialskanzlei, begnügen sich mit der schlichten Erwähnung, daß alle gesetzlichen Förmlichkeiten beobachtet worden seien; sie trennen dabei zwar Förmlichkeiten des Kaufes und solche der Übereignung, schweigen

[8] Heusler, Institt. II, 34. Huber, a. a. O., 23 f. Sohm, Zur Geschichte der Auflassung, 108 ff. Stobbe, Handbuch II³, 206, § 86.

[9] So Schröder, Rg.³, 705 zu Note 55.

[10] Heusler, Institt. II, 73.

[11] Dies gilt von den Urkunden 1227, Jan. 19 (11); 1246, Jan. 25 (22); 1252, Aug. 2 (27); um 1260 (39); 1261, Nov. 11 (41); 1261, Dez. 15 (42); 1270, Sept. 8 (59); 1309, März 13 (132); 1318, Sept. 13 (165); 1319, März 27 (167); 1322, März 20 (171); 1331, Febr. 1 (195); 1344, Aug. 14 (219); 1346, Dez. 4 (225); 1353, Nov. 4 (250).

sich aber über die Einzelheiten des Übereignungsaktes völlig aus.[12] Daneben sind jedoch aus der von uns behandelten Zeitperiode über 30 Urkunden erhalten, welche deutliche Einblicke in die Bestandteile des Übereignungsgeschäfts gewähren.

Zunächst halten die meisten dieser Urkunden den Abschluß des obligatorischen Vertrages, welcher den Rechtsgrund der Übereignung abgiebt, und die Übereignung selbst scharf auseinander und ermöglichen damit eine Herausschälung der dinglichen Elemente. Die Urkunde pflegt mit dem Berichte zu beginnen, daß der Veräußerer dem Erwerber eine Liegenschaft verkauft und von dem Erwerber den Kaufschilling baar erhalten habe.[13] Sodann folgt die Darstellung des Übereignungsaktes selbst, entweder als reine historische Erzählung oder später in Form eines Urteiles des Ammangerichts unter Beifügung der Nachricht, daß der Verkäufer gemäß dem Urteile die Übereignung vorgenommen habe.

Die deutschen technischen Ausdrücke, welche in unseren Urkunden eine Rolle spielen, sind «Fertigung», «Aufgeben», «sich entzihen» oder «sich verzigen». In aller Regel stehen Fertigung und Aufgeben im Verhältnis einer engeren Zusammengehörigkeit, der gegenüber sich das Entzihen oder Verzigen als zweiter Teil des Übereignungsgeschäftes darstellt. Wird die Urkunde sehr ausführlich, dann fügt sich im Texte noch die weitere ausdrückliche Klausel bei, daß der Veräußerer dem Erwerber gegenüber die Währschaft übernommen habe, indem er versprach, der geschehenen Übereignung «rechter wer» zu sein «für recht aigen». Berücksichtigt man endlich die Bemerkung der Urkunde über den erfolgten Kauf und die Quittung hinsichtlich des Kaufpreises, dann gelangt man zu der deutlichen Unterscheidung von vier Bestandteilen eines derartigen Kaufbriefes:

---

[12] Die Formel lautet: «adhibita omni sollempnitate, que in vendicionibus seu tradicionibus fieri solet vel debet» oder ähnlich. Vgl. die Stücke 1224, Mai 28 (9); 1270, Sept. 8 (59); 1271, Febr. 14 (60); 1276, Febr. 2 (68); 1297, März 8 (106); 1313, Jan. 19 (144); 1324, Nov. 21 (178); 1329 o. T. (191).

[13] Siehe die Urkunden 1253, Juli 14 (30); 1285, Jan. 31 (91); 1290, Dez. 22 (94); 1296, Mai 5 (103); 1298, Febr. 23 (111); 1314, Okt. 15 (148); 1314, Nov. 21 (149); 1346, o. T. (223); 1347, März 14 (227); 1349, Sept. 22 (239); 1359, Juli 29 (278); 1360, Dez. 5 (287); 1362, Febr. 1 (298); 1364, April 30 (314); 1365, Juni 23 (318); 1366, Febr. 5 (319); 1369, Nov. 24 (325); 1370, Juni 17 (327); 1371, März 29 (329); 1372, Okt. 25 (334). Durch die Annahme des Kaufpreises als Vorleistung des Käufers war die Verpflichtung des Verkäufers, dem Erwerber die gekaufte Liegenschaft zu übereignen, existent geworden. Es liegt darin ein Beleg für den Charakter des Kaufs als Realvertrag nach Konstanzer Recht. Vgl. Schroeder, Rg.[3] 715 und dort Citierte.

a) Der Verkäufer erklärt, die Liegenschaft verkauft und den Kaufpreis vom Käufer erhalten zu haben.
b) Der Verkäufer giebt dem Käufer die Liegenschaft des Hauses auf und fertigt sie ihm.
c) Der Verkäufer «entzieht» sich alles Rechts, das er an der verkauften Liegenschaft besaß.
d) Der Verkäufer gelobt, des Käufers «rechter wer» inbetreff des Grundstücks zu sein. [14]

Mit diesen Dingen konnte aber der Akt der gerichtlichen Übereignung, dessen Vorhandensein wir bereits erwiesen haben, unmöglich abgeschlossen sein. Es fehlen noch die wesentlichen Bestandteile der gerichtlichen Mitwirkung, die Aufbietung der Einsprecher einerseits, die Friedebannwirkung anderseits. [15] Über beide Dinge berichten die Urkunden mit ausdrücklichen Worten gar nichts. Eine stadtrechtliche Aufzeichnung fehlt ebenfalls. Gleichwohl dürfen wir aus diesem Schweigen nicht schließen, daß eines oder das andere unterblieben wäre. Denn die Urkunden, Aufzeichnungen über Einzelfälle aus der Praxis, beschränken sich darauf, die Verpflichtungen des Veräußerers aufzuzählen und seine Thätigkeit beim Übereignungsgeschäft hervorzukehren, die Thätigkeit des Gerichts, bei jedem Fall von gleichem Umfange und Inhalt, konnte als typische in den Kaufbriefen füglich übergangen werden. Es fehlt jedoch nicht an indirekten Belegen dafür, daß wenigstens in der älteren Zeit die Aufbietung und Friedewirkung auch in Konstanz den gerichtlichen Übereignungsakt ausmachten. Dabei ist zu berücksichtigen, daß beide Dinge, Aufbietung der Einsprecher und Friedewirkung in untrennbarem Zusammenhang stehen. Die Aufbietung der Einsprecher erfolgte, um auf Grund des ergangenen Aufgebots mit der Friedewirkung alle Anwesenden, die nicht Einspruch erhoben hatten, mit ihrem Anspruche an das übereignete Gut auszuschließen. Die Friedewirkung ihrerseits hatte die Aufbietung zur notwendigen Voraussetzung. Nun sind aber gerade aus der älteren Zeit Konstanzer Urkunden vorhanden, welche davon sprechen, daß der Erwerber der Liegenschaft das Eigentum erlangt habe, ohne daß ein Einspruch gegen die Übereignung geltend gemacht worden wäre. Eine derartige Nachricht ist aber nur möglich, wenn die Aufbietung der Einsprecher vorausgegangen war.

---

[14] Diese vierfache Gliederung weist schon die Salmannurkunde 1296, Mai 5 (103) auf. Die weiteren Fälle sind: 1346 o. T. (223); 1347, Dez. 2 (228); 1349, Sept. 22 (239); 1360, Dez. 5 (287); 1362, Febr. 1 (298); 1364, April 30 (314); 1372, Okt. 25 (334).

[15] Schroeder, RG.[3], 706. Heusler, Institt., II, 85ff., 103ff. Huber, Gesch. d. schweizer. Privatrechts, 702.

So berichtet die Urkunde 1220 Juli 29 (8), daß der Konradspfründner Walther am Dome vor dem Konstanzer Rate ein Haus gekauft habe, «publice et absque contradictione». Am 28. Mai 1224 (9) schenkte der Domherr Burkhard von Kastel dem gemeinsamen Tische der Domkanoniker ein ihm durch Erbgang anerfallenes Haus «nullis contradicentibus et omni legitima solemnitate adhibita». Die Urkunde vom 15. Okt. 1250 (25) überliefert uns die Nachricht, daß die Salleute des Klosters Paradies das Kloster in den Besitz der gesalten Güter eingewiesen hätten «nullo reclamante». Mit Urkunde vom 27. Mai 1270 (58) empfängt das Heiliggeistspital schenkweise ein Haus «sine qualibet contradictione». Die Sprache dieser wenigen Belege ist deutlich genug, um auch für Konstanz die Thatsache der Aufbietung und damit der Friedewirkung für die Zeit des 13. Jahrhunderts außer Frage zu stellen. In wieweit in diesem Punkte im 14. Jahrhundert ein Wandel eintrat, wird demnächst zu zeigen sein.

Als dingliche Elemente der Übereignung nach Konstanzer Stadtrecht haben wir somit festzuhalten: Aufgeben, Fertigung, Entziehen durch den Veräußerer; Aufbietung der Einsprecher und Friedebannwirkung durch den Richter. Die Währschaftsübernahme durch den Veräußerer, welche in einer Reihe von Urkunden erwähnt wird, ist dagegen kein Element dinglicher Natur. Sie bezweckt lediglich die Sicherung des dinglichen Geschäfts. Daher ist es verständlich, daß die Übernahme dieser schuldrechtlichen Verpflichtung durch den Veräußerer in solenner Weise bei Gelegenheit des Übereignungsgeschäftes erfolgt. Nur die ausführlichsten Urkunden erwähnen die Währschaftsübernahme ausdrücklich, andere, welche nur die wichtigsten, und das sind die dinglichen Bestandteile des Rechtsaktes, hervorheben, übergehen dieselbe. Daraus ist nicht der Schluß zu ziehen, daß die Währschaftsübernahme etwas Zufälliges, im allgemeinen den Pflichten eines Verkäufers begrifflich nicht Zugehöriges gewesen sei. Gegen eine derartige Annahme spricht einmal der Wortlaut der Urkunden, in denen die Währschaftsübernahme ausdrücklich angelobt wird,[16] und bei denen dieselbe als etwas durchaus Normales aufgeführt ist. Dagegen spricht aber auch der allgemeine Satz, daß, nach deutschem Rechte, jeder Veräußerer dem Erwerber zur Haftung für Entwährung verpflichtet ist. Dieser Satz folgt aber aus der Gestaltung der dinglichen Klage um Gut in fränkischer Zeit.[17] Er ergiebt sich aber auch aus folgender Erwägung. Die

[16] Siehe oben Note 14.

[17] Vgl. Brunner, RG. II, 515f. Kannengießer, Die prozeßhindernde Einrede. Ein Beitrag zur Lehre von der Nominatio auctoris. Leipzig 1878, besond. Seite 43 ff.

aus dem Kaufvertrag hervorgehenden schuldrechtlichen Verpflichtungen hatten mit dem Übereignungsakte zum größten Teile ihre Erfüllung gefunden. Der Pflicht des Käufers, den Kaufpreis zu entrichten, war schon vor diesem Momente Genüge geschehen. Die Pflicht des Veräußerers, dem Käufer die Sache zu übergeben, wird erfüllt durch den Rechtsakt der Auflassung. Die Pflicht des Veräußerers, dem Käufer an der übergebenen Sache das Eigentum zu verschaffen, ist aber in diesem Momente noch nicht erfüllt. Sie erstreckt sich ihrer Natur nach auf die Zukunft und bedarf deßhalb der ausdrücklichen Herstellung einer schuldrechtlichen Haftung des Veräußerers. Die Übernahme dieser Haftung ist das Versprechen der Währschaftsleistung. Wir dürfen annehmen, daß die Sale des alten Rechts, ihrer Natur nach schuldrechtlichen Charakters, die Währschaftsübernahme in sich geschlossen habe. Sobald aber durch Herüberziehung der Investitursymbole und der Verzichterklärung des Veräußerers die Sale sich mit der symbolischen Investitur zu einem einheitlichen Akte dinglicher Natur verdichtete, mußte für die Währschaftsübernahme das Bedürfnis nach gesondeter Stipulirung zutage treten. Damit wird aber die Währschaftsübernahme bei Gelegenheit des Übereignungsaktes wohl verständlich. Sie erfolgte in unserer Zeitperiode durch Treugelübde, welches dadurch den Charakter besonderer Feierlichkeit annahm, daß es bei Gelegenheit der gerichtlichen Fertigung abgegeben wurde. Später unterblieb die Übernahme der Währschaft im Einzelfall überhaupt. Sie war zu einem objektiven Rechtssatz geworden, der ohne weiters jeden Verkäufer traf. [18] Die Währschaftsübernahme unserer Urkunden ist mithin zu bezeichnen als obligatorischer Ausfluß des Kaufgeschäftes, der lediglich bei Vornahme der dinglichen Übereignung auch nach Konstanzer Stadtrecht zum Ausdrucke kam. [19]

---

[18] Wir besitzen darüber ein Konstanzer Großratsgesetz vom 30. Mai 1498: «Werschafft. Uff mittwoch nach sant urbans tag anno domini etc. in dem lxxxxviii haben groß und clain rät ainhelliglich gesetzt und angesehen, das hinfüro die werschafft nach der statt Costentz recht sin soll zechen jaur, sechs wochen und dry tag. Doch will ainer ain bessere oder myndre werschafft han, deß mag er sich bedingen». Die normale Währschaft von 10 Jahren, 6 Wochen und 3 Tagen trat seitdem ohne Geding Kraft Gesetzes ein, wenn nichts Abweichendes vereinbart wurde. Aus dem Gesetz ist weiter zu entnehmen, daß jedenfalls vordem die Währschaftsfrist eine kürzere war.

[19] Das ist in den einschlägigen Ausführungen Rehmes in der gleich näher zu erwähnenden neuesten Abhandlung zur Geschichte des Münchener Liegenschaftsrechts, S. 14 ff., nicht deutlich hervorgehoben. Auch scheint mir die Annahme Rehmes, es habe als Mittel der Währschaftsleistung in aller Regel Verpfändung einer anderen Liegenschaft oder Bürgenstellung, und nur subsidiär Eid des Veräußerers gegolten, nicht

Was die Formulirung der Währschaftsübernahme betrifft, so möge hier ein Beispiel genügen. Die Urkunde 1349, Sept. 22 (239) faßt dieselbe in die Erklärung der Veräußerer:

«Wir vergehin och sunderlich . . ., das wir alle gemainlich und unverschaidenlich und únser erben und nachkomen des vorgenanten hus und hofstat und swas dazů hôrt und dis ewigen redelichen koffs [des Käufers] und siner erben und nachkomen reht wern sigin und sin sölin fúr ain reht ledig aigen gen allermangelich, Cristan und Juden, und an allen stetten nach reht âne geverde, also: wa si darumb kain vorderunge ald ansprach von iemân angat, es sie Cristan alder Jude, an gaischelichem ald an weltlichem gericht, da sölin wir si âne allen iren schaden verstan und versprechen nach reht und nach gewonhait der stat ze Costentz.»

Somit verbleiben als Gegenstand des eigentlichen dinglichen Aktes der Grundstücksübertragung nach Konstanzer Recht die bereits genannten Teile: Aufgeben, Fertigung, Entziehen, Aufbietung und Friedebannwirkung. Während die zuletzt genannten Akte gerichtlicher Thätigkeit in ihrem Inhalte völlig klar erkannt sind, herrscht über die erstgenannten Bestandteile des Rechtsgeschäftes hinsichtlich ihrer Bedeutung nichts weniger als Übereinstimmung.

Die Übereignung von Liegenschaften zerfiel nach altem Recht in einen Doppelakt, der gleichzeitig auf dem Grundstücke vorgenommen wurde, die Sale oder Traditio d. h. den solennen Vertragsschluß über den Übergang des Eigentums und die Giwerida oder Investitur d. h. die Übergabe des Grundstücks. Die Übergabe bestand in zwei Akten, welche in formaler Weise den Übergang des Rechts und den Besitzwechsel zum Ausdruck brachten. Vom Veräußerer empfing der Erwerber eine ihm dargereichte Erdscholle oder einen anderen zur handhaften Tradition tauglichen Grundstücksteil. Der Veräußerer nahm alsdann die körperliche Räumung des Grundstücks (exire) in solenner Weise durch symbolischen Akt vor. Dieser realen auf der veräußerten Liegenschaft vollzogenen Investitur stellt man nach Sohms berühmtem Vorgange[20] die noch in fränkischer Zeit aufgekommene symbolische Investitur gegenüber. Die letztere charakterisirt sich dadurch, daß sie sich nicht auf dem Grundstück vollzog, vielmehr die Übertragung des dinglichen Rechts und die Einräumung der Gewere auch außerhalb desselben gestattete, indem die bei der alten Realinvestitur gebrauchten

---

hinreichend begründet. Nach Konstanzer und nach Ingolstädter Recht, auf welches Rehme, a. a. O. 15, sich selbst beruft, genügt jedenfalls Eid, d. h. Treugelübde des Veräußerers. Dieser Eid ist aber nicht Sicherungsmittel einer bereits vorhandenen Haftung, sondern Voraussetzung der Prinzipalhaftung des Veräußerers.

[20] Zur Geschichte der Auflassung, Festgabe für Thöl 1879, Seite 85 ff. Brunner bei Holtzendorff, Encyklopädie[5], 274. Huber, Die Bedeutung der Gewere, 33. Schroeder, RG.[3], 273 ff., besonders 277.

Investitursymbole in unmittelbarem Anschluß an das außerhalb des Grundstücks vorgenommene Veräußerungsgeschäft übergeben wurden und der Veräußerer die Besitzräumung durch solennen Verzicht, die spätere Auflassung, bekundete. Durch diese Verbindung der Sale mit der symbolischen Investitur war der Effekt erreicht, daß der Erwerber schon bei Gelegenheit des Veräußerungsgeschäfts das dingliche Recht und dem Veräußerer gegenüber die Gewere am Gute erlangte, ohne daß es erst der realen Besitzergreifung bedurft hätte.[21] Die herrschende Meinung nimmt an, daß sich bis zur Zeit der Rechtsbücher die symbolische Investitur im landrechtlichen Verkehr mehr und mehr verflüchtigt hätte, und daß als Kern des Übereignungsaktes lediglich die feierliche Verzichtserklärung des Veräußerers (resignatio, Auflassung) übrig geblieben sei.[22] Gefördert worden sei diese Entwicklung durch das Aufkommen der gerichtlichen Fertigung. Die ehemalige Sale mit Investitursymbolen sei zu einem bloßen obligatorischen Veräußerungsgeschäfte (gelúbde, gelovede) geworden. Namentlich für das Gebiet des sächsischen Rechts ist diese Umgestaltung wahrgenommen worden.

Demgegenüber hat Heusler[23] mit allem Nachdruck an der Annahme des Fortlebens der Sale (traditio) festgehalten. Zwar hätten sich die Investitursymbole (Zweig und Scholle) zu einer leeren Form und demnächst zu einer missverstandenen Formel verflüchtigt. Die rechtsförmliche Entsagung des Veräußerers (Auflassung, abdicatio, resignatio) habe jedoch erst den Schluß des Übereignungsaktes gebildet. Der rein negative Inhalt der Auflassung habe dieselbe gar nicht zur Übertragung des dinglichen Rechts vereigenschaftet, diese sei vielmehr durch die Sale (traditio) in ihrer zwar gegen früher abgeschwächten, aber immer noch existenten Form und nicht durch die Auflassung vor sich gegangen. Die Sale (traditio) habe dem Erwerber das dingliche Recht und die Gewere am Gute gebracht. Um die Anschauung zu vermeiden, daß bei der gerichtlichen Übereignung die Verzichtserklärung des Veräußerers das ausschlaggebende Moment gewesen sei, bezeichnet Heusler den ganzen Akt nach dem ebenfalls in den Quellen belegten «fertigen» als gerichtliche Fertigung, nicht als gerichtliche Auflassung.[24]

Zuletzt hat über die Begriffe Aufgeben, Fertigen, sich Verziehen, Rehme in der Festgabe der Berliner Universität für Dernburg[25] ge-

[21] Sohm, a. a. O., 100.

[22] Schroeder, RG.³, 705. Sohm, a. a. O., 116f.

[23] Instit. II, 73 ff.

[24] In diesem Sinne habe ich oben Seite 89 ff. bei der Darlegung über die Bestellung der Salleute vor dem Ammangericht von gerichtlicher Fertigung gesprochen.

[25] Zur Geschichte des Münchener Liegenschaftsrechts. Berlin 1900.

handelt. Rehme behandelt die einschlägigen Fragen der gerichtlichen Auflassung nach den Münchener Quellen unserer Zeitperiode. In dem Worte «Aufgeben» sieht er die süddeutsche Wendung für das sächsische Wort «Auflassung», identisch mit dem in den Münchener Quellen ebenfalls überlieferten «sich verziehen». Die Fertigung ist ihm nicht der gerichtliche Übereignungsakt als solcher, sondern die Sicherung für die dem Veräußerer obliegende Währschaftspflicht, welche nach Rehme zu erfolgen hatte durch Pfand- oder Bürgenstellung, in Ermangelung solcher durch Eid.[26] Die völlige Übereinstimmung der Ausdrücke in den Münchener und Konstanzer Quellen nötigt uns zur eingehenderen Berücksichtigung dieser Untersuchung. Auch in Konstanz ist, wie in München, die Rede von «fertigen, aufgeben und entzihen» oder «sich verzihen».

Wie verhalten sich die Konstanzer Quellen zu diesen Darlegungen? An die Spitze ist der Satz zu rücken, daß nach Konstanzer Stadtrecht der Übereignungsakt sich nicht in einer einheitlichen Auflassungserklärung durch den Veräußerer erschöpft. Sonst wäre nicht von Aufgeben, Fertigung und sich Entziehen als von getrennten Dingen die Rede. Unsere Aufgabe ist mithin, die Bedeutung dieser technischen Ausdrücke zu ermitteln. Da ist zunächst gegen Rehme festzustellen, daß in fast allen in Betracht kommenden Konstanzer Urkunden die Worte «aufgeben» und «sich verziehen» keineswegs identisch sind, wie Rehme für München annimmt, daß sie vielmehr in offenbarem Gegensatze stehen.[27] Sind aber «aufgeben» und «sich verziehen» nicht Tautologieen, dann ist es klar, daß als Auflassung i. e. Sinn,[28] als resignatio nur das «sich entzihen» in Betracht kommen kann und daß danach dem «aufgeben» eine andere Bedeutung zukommen muß. Gestützt wird diese Ansicht durch zwei durchschlagende Argumente. Einmal folgt in den meisten und namentlich in allen älteren Urkunden, welche von «aufgeben» und «sich entzihen» reden, das «sich entzihen» dem Aufgeben nach. Es bildet den Abschluß der Urkundenstelle über das Übereignungsgeschäft und steht somit an dem Orte, an welchem wir der historischen Entwickelung nach die Auflassungserklärung als

---

[26] Vgl. darüber das oben Seite 123f. Ausgeführte.

[27] Siehe Urkk. 1290, Dez. 22 (94); 1297, Jan. 5 (105); 1347, Dez. 2 (228); 1349, März 17 (234); 1345, Sept. 22 (239); 1356, April 12 (259); 1360, Dez. 5 (287); 1361, Juli 16 (292); 1362, Febr. 1 (298); 1364, April 30 (314); 1365, Juni 23 (318); 1369, Nov. 24 (325); 1370, Juni 17 (327); 1371, März 29 (329); 1372, März 10 (332), 1372, Juli 21 (333); 1372, Okt. 25 (334).

[28] Die Worte auflassen und Auflassung kommen in den Konstanzer Urkunden unserer Periode natürlich nicht vor. Sie sind sächsischer Heimat.

generellen Verzicht des Veräußeres auf sein Recht erwarten müssen. Zweitens besitzen wir eine Reihe lateinischer Urkunden namentlich der älteren Zeit, welche genau in derselben Reihenfolge wie die deutschen Stücke die Bestandteile des Übereignungsaktes mitteilen. In diesen Urkunden ist aber immer an den Stellen von resignare oder renuntiare die Rede, an denen die deutschen das entsprechende «sich entzihen» oder «sich verzihen» stehen haben.[29] Also stimmt mit dem Begriffe der Auflassung das süddeutsche «sich verzihen» oder sich «entzihen» überein, welchem das Substantiv Verzicht[30] entsprechen würde, nicht aber das Aufgeben. Damit ist gesagt, daß auch in dem Übereignungsgeschäft des Konstanzer Stadtrechts der Auflassungsverzicht enthalten ist.

Dem Verzichte geht voran: das Aufgeben und die Fertigung in regelmäßiger Verbindung. Sehen wir zunächst, was die Bedeutung des «Aufgebens» ist. Daß es nicht die Auflassung sein kann, haben wir soeben erfahren. Sollte es vielleicht die alte Sale (traditio) sein? Das Aufgeben des Eigens bildet nach Konstanzer Stadtrecht den Kern des Übereignungsgeschäftes. Stellen wir zunächst die Identität von Aufgeben und Traditio im Sinne des alten Rechtes fest. Auch hier bieten die lateinischen Stücke hülfreiche Hand. Sprachen sie vorhin an der Stelle, wo die deutschen Urkunden das «Entzihen», stehen haben, von resignare und renuntiare, so übersetzen sie jetzt das deutsche Aufgeben mit contradere, conferre, tradere, transferre, alles Synonyma.[31] Möge es gestattet sein, diese nicht unwichtige Parallele durch einige Gegenüberstellungen zu erhärten.

I.

Urkunde 1253, Juli 14 (30).	Urkunde 1285, Jan. 30 (90).
Ammanurkunde. Kloster Salem erwirbt die Eigenschaft eines Konstanzer Hauses.	Vogt, Amman und Rat. Hausschenkung an das Heiliggeistspital Konstanz.
1. Der Veräußerer: «aream et domum rev . . . abbati de Salem suoque monasterio contuli(sse)t proprietatis nomine perpetuo possidendas»;	1. Der Schenker «gap . . . [dem Spital] sin hus . . ., als er es het in gewalt und in siner aigellicher gewer»;
2. «renuncians omni iuri, quod habebat in eisdem casu aliquo contingente».	2. «und entzeh sich dran alles sines rehtin».

[29] Vgl. die Stücke 1250, Okt. 15 (25); 1253, Juli 14 (30); 1254, Nov. 18 (34); 1296, Mai 5 (103); 1298, Febr. 23 (111); 1314, Okt. 15 (148).

[30] Siehe Heusler, Institt. II, 75.

[31] Vgl. die Stücke 1224, Mai 28 (9) «publice contradidit»; 1250, Okt. 15 (25) «contuli pleno iure»; 1269 o. T. (50) «quod . . . tradiderit libere possidendam [sc. domum]»; 1270, Mai 27 (58) «contulerint perpetuo possidendam»; 1314, Okt. 15 (148) «tradiderunt»; 1356, Apr. 12 (260) «transferentes».

II.

Urkunde 1254, Nov. 18 (34).

Ammanurkunde. Hausschenkung an Kloster Salem.

1. Die Schenker: «aream et domum ... per ... salliute ... mon. de Salem libere contulissent pro animarum suarum remedio et salute pleno iure perpetuo possidendas»;

2. «renunciantes omni iuri, quod habebant vel habere videbantur in eisdem casu aliquo contingente».

Urkunde 1290, Dez. 22 (94).

Salmannurkunde. Gerichtliche Auflassung. Kloster Salem kauft ein Haus.

1. Verkäufer «gaben» den Salleuten des Klosters das Haus «mit gelerten worten, als sitt und gewonlich ist ze Kostenze, uf»;

3. «und verzigen uns daran allez unsers rehten».

III.

Urkunde 1298, Febr. 23 (111).

Stift St. Stephan erwirbt die Eigenschaft eines Konstanzer Hauses. Die Urkunde berichtet:

1. «quod» [sc. die Verkäufer] «dictam domum et aream ... nobis [sc. dem Stifte] ... tradidissent»;

2. «ac pro se et omnibus suis heredibus [cum salmanno] ... in manus cellerarii ecclesie nostre ... renunciassent omni iuri, quod eis vel eorum heredibus in dicta domo competiit».

Urkunde 1297, Jan. 5 (105).

Ammanurkunde. Spital Konstanz nimmt die Eigenschaft eines Konstanzer Hauses auf. Die Veräußererin erklärt:

1. «das ich min hus und die hofstat, ... das aigellichen min was, ... und miniu kint ... ufgâben ... den pflegern [des Heiliggeistspitals]»;

2. «und verzehe ich mich daran und miniu kint únser aigenschaft desselben huses und der hofstat in der [Spitalpfleger] hant».

IV.

Urkunde 1296, Mai 5 (103).

Kloster St. Blasien verkauft sein Konstanzer Haus an das Franziskanerkloster daselbst.

1. Abt und Konvent von St. Blasien erklären, den Pflegern des Franziskanerklosters das Haus für 100 M. S. verkauft und den Kaufpreis erhalten zu haben.

2. Verkäufer: «Proprietatem domus ... ac dominium in ipsos procuratores ... vendicionis titulo rite et rationabiliter transtulimus et transferimus»;

4. Verkäufer: «Renunciamus ... omni ... auxilio legum et canonum, ... quo mediante ... premissa ... possent ... violari».

3. Verkäufer: «Obligantes nos ... ad plenam warandiam procuratoribus memoratis ... per stipulationem sollempnem».

Urkunde 1346, o. T. (223).

Stift Bischofszell verkauft dem Deutschordenshaus Mainau sein Haus zu Konstanz.

1. Stift Bischofszell erklärt, das Haus an Mainau für 115 Pf. Pf. verkauft und den Kaufpreis erhalten zu haben.

2. «Und habint inen ... ze koffent geben ... daz hus ... fúr ain reht ledig aigen».

3. «Und entzibent úns ... fúr úns ... und fúr alle únser nachkomen an dem vorg. hus ... als únsers rehtes».

4. «Wir habint och gelobt, daz wir der dikbenempten hus und hofstat reht wern sin sǒlint gen månlichem nach reht».

An diesen Beispielen mag es genügen. Sie erwiesen die Heuslersche Ansicht als für Konstanz zutreffend. Nicht in einem einheitlichen Auflassungsakt erschöpfte sich in Konstanz das gerichtliche Übereignungsgeschäft. Vor die am Schlusse der Übereignung stehende Auflassung tritt die Traditio als Aufgabe des dinglichen Rechts an den Erwerber. Damit gewinnen aber auch die von Heusler für die überwiegende Bedeutung dieser Traditio gegenüber der Auflassungserklärung vorgebrachten Argumente neue Stützpunkte.

Einmal ist nicht zu verkennen, daß die Verzichtserklärung des Konstanzer Rechts, welche der sächsischen Auflassung entspricht, lediglich von negativer Bedeutung ist und eines positiven Inhalts ermangelt.[32] Demgegenüber ist die Aufgabe, gleichbedeutend mit Übergabe, positiven Inhalts. Sie ist der wichtigste Teil des Übereignungsaktes. Sie bringt das zu übergebende dingliche Recht zu konkretem Ausdrucke, während der Verzicht ganz generell gefaßt ist. In unseren Urkunden findet sich stets in Verbindung mit der Aufgabe die Bezeichnung des übertragenen Rechts, während der Verzicht eine derartige nähere Umschreibung des verzichteten Rechts in aller Regel nicht enthält.[33] Ein weiteres wichtiges Argument für die hervorragende

[32] Ein Beispiel statt vieler. Urkunde 1349, Sept. 22 (239) «und haben úns och in sin hant offenlich und eweclich entzigen und verzihen úns an diesem brief fúr úns und . . . fúr únser erben . . . gen dem [Käufer] . . . an dem vorgenanten hus und hofstat . . . aller aigenschaft . . . aller ansprach, . . . damit wir . . . dú vorgenanten hus und hofstat . . . kúndin . . . wider angesprechen». Siehe auch v. Amira, Grundriß², 136. «Die Auflassung wirkt (für sich allein) nur extinktiv.»

[33] Vgl. 1250, Okt. 15 (25) «Contuli pleno iure . . . in perpetuum possidenda»; 1253, Juli 14 (30) «contulisset proprietatis nomine perpetuo possidendas»; 1254, Nov. 18 (34) «libere contulissent . . . pleno iure perpetuo possidendas»; 1269, o. T. (50) «tradiderit libere possidendam»; 1270, Mai 27 (58) «proprietatem domus . . . contulerint perpetuo possidendam»; 1285, Jan. 30 (90) «gap . . . sin hus . . ., als er es het in gewalt und in siner aigellichen gewer»; 1296, Mai 5 (103) «proprietatem domus . . . ac dominium . . . transtulimus et transferimus»; 1297, Jan. 5 (105) «das ich min hus . . ., das aigellichen min was, . . . und miniu kint . . . ufgâben»; 1314, Okt. 15 (148) «tradiderunt . . . domum . . . ipsis [sc. den Veräußerern] iure proprietatis pertinentem»; 1314, Nov. 21 (149) «und haben inen die vorgenante aigenschaft gefertigt und ûfgeben»; 1347, März 14 (227) «und hettin . . . dúselben hus und hofstat im und . . . sinem salman mit gelerten worten, als hie ze Costentz gewonlich und reht ist, gefertigt und ufgeben fúr reht aigen»; ebenso 1348, Febr. 18 (229); ebenso 1349, o. T. (233); ebenso 1349, Sept. 11 (238); 1347, Dez. 2 (228) «wir haben im . . . das hus . . . gefertiget und uffgeben uff offener des riches strasse fúr reht aigen»; ähnlich 1349, März 17 (234); 1349, Sept. 22 (239) «und haben im och dúselben hus und hofstat . . . gefertiget und uffgeben fúr reht ledig aigen und haben das getan und vollefúrt mit worten, mit getäten und mit aller kraft, so zu sőlichem fertigen und uffgeben hort und notdúrftig was nach reht und nach gewonhait derselben stat ze Costenz»;

Bedeutung der Aufgabe gegenüber dem Verzichte ist die Tatsache, daß in den weniger ausführlich gefaßten Urkunden vielfach die Verzichtserklärung, beinahe nie aber die Aufgabe übergangen ist. Wo hier in der kurzen Ausdrucksweise der Urkunden das ganze Übereignungsgeschäft in einem Punkte sich vereinigt, da erscheint als wichtigster Teil des Rechtsakts die Aufgabe des dinglichen Rechts an den Erwerber, die Sale des alten Rechts.[34] Ja, es wird in diesem Zusammenhang nur angebracht erscheinen können, wenn auf die Wortbildung Sal und Salmann hingewiesen wird. Bei dem dinglichen Übereignungsgeschäfte wurde der Salmann thätig. Er hat seinen Namen von der Sale d. i. der Aufgabe im Sinne unserer Urkunden, nicht von der Verzichtserklärung.

Die Aufgabe der Konstanzer Urkunden erscheint nun aber in beständiger Verbindung mit der Fertigung.[35] Es ist für die Fertigung allerdings sofort zu beachten, daß der Ausdruck den Urkunden des 13. Jahrhunderts noch völlig fremd ist. Das 13. Jahrhundert spricht nur von Aufgabe und von «Entzihen», von «traditio» und «renuntiatio» oder «resignatio». Erst im 14. Jahrhundert tritt neben das Aufgeben das Fertigen. Die Bedeutung des Wortes ist über die Maßen unsicher. Heusler bezeichnet als Fertigung die Gesamtheit des gerichtlichen Übereignungsaktes.[36] Huber nimmt Fertigung für synonym mit Auflassung.[37] Diese letztere Auslegung gestatten die Konstanzer Urkunden keinesfalls, da sich Fertigung und «Entzihen» als verschiedene Dinge gegenüberstehen. Schroeder erblickt in der Fertigung den gerichtlichen Übertragungsakt ohne die Verzichtserklärung des Veräußerers.[38] Für diese Deutung des Wortes spricht in den Konstanzer Quellen nichts,

vgl. noch 1356, April 12 (259); 1359, Juli 29 (278); 1362, Febr. 1 (298); 1364, Apr. 30 (314); 1366, Febr. 5 (319); 1369, Nov. 24 (325); 1370, Juni 17 (327); 1372, März 10 (332); 1372, Okt. 25 (334).

[34] 1224, Mai 28 (9) «contradidit»; 1269, o. T. (50) «tradiderit»; 1270, Mai 27 (58) «contulerint»; 1285, Jan. 31 (91) «gaben desselbe hus uf»; 1314, Nov. 21 (149) «und haben inen die vorgenante aigenschaft gefertigt und ûfgeben»; ebenso 1347, März 14 (227); 1348, Febr. 18 (229); 1349, o. T. (233); 1349, Sept. 11 (238); 1359, Juli 29 (278); 1366, Febr. 5 (319). Die einzige Konstanzer Urkunde, welche nur von dem «Entzihen», nicht auch von der «Aufgabe» des Rechts spricht, ist von 1356, Juli 18 (261).

[35] Siehe die Stücke 1314, Nov. 21 (149); 1347, März 14 (227); 1347, Dez. 2 (228); 1348, Febr. 18 (229); 1349, o. T. (233); 1349, März 17 (234); 1349, Sept. 11 (238); 1349, Sept. 22 (239); 1359, Juli 29 (278); 1360, Dez. 5 (287); 1361, Juli 16 (292); 1362, Febr. 1 (298); 1364, April 30 (314); 1365, Juni 23 (318); 1366, Febr. 5 (319); 1369, Nov. 24 (325); 1372, März 10 (332).

[36] Institt. II, 81 f.

[37] Die Bedeutung der Gewere im deutschen Sachenrecht. 1894, S. 33 f.

[38] RG.[3], 707, 713.

dagegen manches, namentlich, daß die Konstanzer Urkunden die Mitwirkungsakte des Gerichts ganz aus dem Spiel lassen und nur über die Thätigkeit des Veräußerers berichten. Es wird also die mit der Aufgabe in Verbindung stehende Fertigung ebenfalls in einer Handlung des Veräußerers zu suchen sein. Rehme glaubt in seiner neuesten Abhandlung,[39] daß nach den Münchener Quellen Fertigung gleichbedeutend sei mit Sicherung der Gewährschaft, m. E. ohne zwingende Gründe. Jedenfalls ist für eine solche Auslegung in den Konstanzer Quellen, die gleich den Münchener von Aufgeben, Fertigen und Entziehen reden, nicht der geringste Anhaltspunkt vorhanden. Im Gegenteil trennen die Urkunden das Angeloben der Währschaft von der Fertigung in unzweideutiger Weise.[40] Nach positiver Richtung bieten die Konstanzer Quellen für den Begriff der Fertigung wenig Stützpunkte. An einer lateinischen Parallele gebricht es völlig. Nur einige Urkunden scheinen Aufklärung bringen zu wollen. Halten wir daran fest, daß die typische Verbindung von Aufgabe und Fertigung in den Konstanzer Quellen uns darauf hinweist, in der Fertigung nicht einen Akt des Gerichts oder das gesamte Übereignungsgeschäft zu erblicken, sondern daß es allemal der Veräußerer selbst ist, welcher die Fertigung vornimmt. Von ihm heißt es, er habe die Eigenschaft des Gutes dem Erwerber aufgegeben und gefertigt. Die Urkunden erläutern Aufgabe und Fertigung näher dahin, der Veräußerer habe beide bewirkt mit allen Worten, Werken und «getåten», welche nach Konstanzer Stadtrecht dazu erfordert waren.[41] Es handelt sich bei dem Übereignungsgeschäft also nicht bloß um den Gebrauch formeller Übereignungsworte, sondern auch um feierliche Handlungen. Das führt uns auf die Frage nach dem Verbleib der alten Investitursymbole, die vordem sich zu der Sale gesellt hatten. Daß sie selbst einmal in Konstanz angewandt worden wären, dafür fehlt in den Konstanzer Quellen, welche so weit nicht hinaufreichen, jeder Anhaltspunkt. Namentlich ist für die Gabe mit Handschuh, wie sie Heusler vorträgt,[42] aus den Konstanzer Quellen nichts zu entnehmen. Dagegen steht es außer allem Zweifel, daß an Stelle der Begebung von Symbolen von Hand zu Hand der Handschlag selbst wenigstens in voller Anwendung war. Mit seiner

[39] Zur Geschichte des Münchener Liegenschaftsrechts, 14 ff.

[40] Vgl. 1347, Dez. 2 (228); 1349, Sept. 22 (239); 1359, Juli 29 (278); 1362, Febr. 1 (298); 1364, Apr. 30 (314); 1372, Okt. 25 (334).

[41] Vgl. oben Note 12, außerdem 1314, Nov. 21 (149); 1347, Dez. 2 (228); 1349, März 17 (234); 1349, Sept. 22 (239); 1356, April 12 (259); 1362, Febr. 1 (298); 1364, April 30 (314).

[42] Institt. II, 73.

«Hantgetat» bewirkt der Veräußerer die Aufgabe und Fertigung, indem er dem Erwerber nach dem Gebrauch der Formalworte feierlich die Hand reicht.[43] So scheint denn im entwickelten Konstanzer Stadtrecht an Stelle der alten Investitursymbole der symbolische Übertragungsakt der Handreichung getreten zu sein, der allenthalben im deutschen Rechtsleben eine Rolle spielt.[44]

Zum Beweise dienen folgende Urkunden. In einem am 29. Juli 1359 (278) vor dem Stadtamman erfolgten Hauskauf erklären die Verkäufer zunächst, das Haus verkauft und den Kaufpreis erhalten zu haben. Sodann fährt die Urkunde fort:

«Und hettint och dasselb hus . . . dem [Käufer] mit gelerten worten ufgeben und mit iro salman gevertgat nach der stat ze C. gewonhait und reht».

Worauf es hier ankommt, ist die Unterscheidung zwischen der mit formalen Worten erfolgten Aufgabe und der mit Salmannhülfe vollzogenen Fertigung. Der Solennitätsakt, den der Salmann leistete, war aber nichts anderes als die Handreichung an den Erwerber. Dadurch bekundete er die Einwilligung zu dem vorgenommenen Verkaufe. So verlangt ein Ammanurteil vom 24. Nov. 1369 (325), daß der Veräußerer dem Erwerber die verkauften Haus und Hofstätte

«mit . . . sins salmans . . . hant . . . mit gelerten worten nach gewonhait und nach reht der stat ze C. fertigoti und uffgâbi».

Deutlicher spricht ein Ammanurteil vom 23. Juni 1365 (318), welches über den Verkauf eines erblehenbaren Hauses handelt. Hier wird den Verkäufern befohlen,

«daz [sie] . . . dar giengint und sich da offenlich vor gericht des vorgenanten huses und der hofstat . . . entzigint . . . in [des Käufers] . . . hant; und daz si denn giengint ze dem lehenherren und da . . . dieselben hus und hofstat uffgâbint und si mit des lehenherren hant vertgetint [dem Käufer] . . . und daz es denn wol durch reht kraft und macht het.»

---

[43] Vgl. 1346, o. T. (223) «Und habint inen . . . ze koffent geben . . . mit unser sallúten . . . hant . . . daz hus . . . fúr ain reht ledig aigen»; 1356, Apr. 12 (259) Ammanurteil: «daz der [Veräußerer] dargienge und sich . . . entzige in [der Erwerber] hend»; ebenso 1361, Juli 16 (292); 1371, März 29 (329) Ammanurteil: «daz der [Verkäufer] dargienge und sich . . . der aigenschaft . . . an [der Käufer] hende . . . verzihe und uffgâbi»; 1372, Okt. 25 (334) Ammanurteil: «daz [die Verkäufer] dargiengent . . . und . . . das vorgenant hus . . . für reht aigen dem [Käufer] an sin hant uffgâbint». Daß die Handreichung bald zum Entziehen und bald zur Aufgabe erwähnt wird, darf bei diesen späten Zeugnissen nicht wunder nehmen, da die einzelnen Teile des Übereignungsaktes sich mehr und mehr zu einem einheitlichen Ganzen zusammenschweißten und deshalb der symbolische Handschlag bald auf das Aufgeben und die Fertigung, bald auf das Entziehen bezogen wurde. Doch überwiegen die Stellen, welche korrekterweise die Handreichung mit Aufgabe und Fertigung in Verbindung bringen. Siehe die gleich im Text erörterten Fälle.

[44] Vgl. hierfür v. Amira, Grundriß[2], 138.

Weniger genau aber inhaltlich in derselben Weise trennt die Ammanurkunde vom 5. Febr. 1366 (319) Aufgabe und Fertigung. In derselben erklärt der Veräußerer bei Verkauf von Zinslehengütern:

«daz er . . . die vorgenanten hüser [und] hofstett . . . [dem Käufer] . . . uffgeben und gefertigot [het] mit des lenherren hant».

Ähnlich erklären die Verkäufer lehenbarer Häuser unterm 30. April 1364 (314), daß sie dem Erwerber

«die vorgenanten hüser . . . gefertigt und uffgeben mit des [Lehenherrn] hant».

Ein Ammangerichtsurteil vom 24. Nov. 1369 (Nr. 325), auf welches zurückzukommen ist, gebietet dem Veräußerer ebenfalls, das an ihn verkaufte Haus aufzugeben und dann «mit sins salmans . . . hant in sin [des Käufers] hant» zu fertigen.

Aus diesen Urkunden scheint hervorzugehen, daß im Konstanzer Stadtrecht der Handschlag an Stelle der Investitursymbole getreten. Daß es sich bei diesem Handschlag nicht um ein obligatorisches Moment handelt, welches auf die alte Vergeiselung zurückzuführen wäre,[45] geht daraus hervor, daß er gegebenenfalls durch den Salmann oder durch den Leiheherrn vorgenommen wird. Beide haften nicht für die Rechtsbeständigkeit der Veräußerung mit ihrer Person,[46] sie nehmen nur den Akt vor, welcher dem Erwerber das dingliche Recht überträgt, das ist aber eben die Investitur. Somit dürfen wir in der Handreichung des Konstanzer Rechts den letzten Ausdruck der symbolischen Handlung erblicken, wie sie das alte Recht ausgebildet hatte.

Wir können damit die Frage nach den Bestandteilen des gerichtlichen Übereignungsaktes folgendermaßen beantworten: In der ersten Hälfte der behandelten Zeitperiode zerfiel der Akt nach Konstanzer Stadtrecht in vier getrennte Bestandteile. Voran ging die Aufgabe d. h. die mit formellen Worten erfolgte Übertragung des konkreten dinglichen Rechts seitens des Veräußerers auf den Erwerber. Es folgt die Fertigung d. h. die bestätigende Handreichung des Veräußerers an den Erwerber, welche an die Stelle der alten Investitursymbole getreten ist. An dritter Stelle steht die ebenso in formelle Worte gekleidete Verzichterklärung des Veräußerers auf all sein Recht am Gute, das Entziehen oder Verziehen, entsprechend der Auflassungserklärung der sächsischen Quellen. Damit ist die Thätigkeit des Veräußerers beendigt. Den Schluß bildet die Aufbietung der Einsprecher und die Friedebannwirkung durch den Richter. Im 14. Jahrhundert beschränkt sich die Thätigkeit des Gerichts darauf, auf Urteilsfrage des Veräußerers

[45] Siehe v. Amira, Grundriß², 138.

[46] Vgl. das oben über die Währschaft Angeführte.

demselben die Voraussetzungen der Rechtsübertragung durch Urteil zu formulieren, woran sich in den über den Übereignungsakt ausgestellten Urkunden die Notiz anschließt, daß der Veräußerer gemäß dem Urteile gehandelt habe. Von Aufbietung und Friedewirkung ist dagegen nicht mehr die Rede.

Konnten wir auf diese Weise den Übereignungsakt des Konstanzer Stadtrechts skizzieren — eine ausführlichere Darlegung liegt außerhalb des Planes unseres Buches —, so erhebt sich jetzt noch die Frage, von der wir ausgegangen sind, in welchem Momente der Erwerber Eigentum und Gewere am Gute erlangt habe, eine Frage, die auch für das als Eigentum erkannte dingliche Recht des Salmanns von größter Wichtigkeit ist.

Solange sich die Grundstücksübereignung in den Formen des alten Rechts bewegte, erlangte der Erwerber durch die Empfangnahme der Investitursymbole das dingliche Recht (Eigentum) und dem Veräußerer gegenüber die Rechtsstellung eines in der Gewere Befindlichen. Die Entsagungsworte des Veräußerers waren der Ausdruck des vollendeten Rechtsgeschäfts. Durch die reale Besitzräumung wurde lediglich die fertige Thatsache der Gewere des Erwerbers Dritten gegenüber unzweideutig festgestellt.[47] Wir haben nunmehr die stadtrechtlichen Formen des Übereignungsgeschäfts, nach Konstanzer Recht zerfallend in Aufgabe, Fertigung und Verzichtserklärung, als Fortbildung der alten Formen erkannt. Die Aufgabe erwies sich uns als Traditio der lateinischen Urkunden und damit als Sale des alten Rechts. Die Fertigung ist an die Stelle der Darreichung der Investitursymbole getreten. Das Entziehen verdrängte die alte Besitzräumungserklärung. Damit müssen wir die aufgeworfene Frage dahin beantworten, daß der Erwerber durch die Aufgabe und Fertigung das dingliche Recht und die Gewere am Gute erlangte. Wir haben nur die Quellen daraufhin zu untersuchen und weiter die Frage zu erörtern, inwiefern der Verzichtserklärung des Veräußerers in der von uns behandelten Zeit noch eine solenne reale Besitzräumung entsprach, um die auf den Erwerber übergegangene Gewere Dritten kundzuthun.

Da drängt sich zunächst das Bedenken auf, ob nicht durch die gerichtliche Mitwirkung in der Struktur des Übereignungsaktes Um- und Abwandlungen namentlich in der Richtung hervorgerufen wurden, daß die reale Besitzräumung zugunsten des auf der Gerichtsstätte vorgenommenen Aktes fallen gelassen wurde. Von den Erörterungen über die gerichtliche Auflassung sowie über die symbolische Investitur her

[47] Heusler, Institt. II, 34 ff.

ist man gewohnt, die gerichtliche Auflassung notwendig sich außerhalb der tradierten Liegenschaft vollzogen zu denken, einen unvereinbaren Gegensatz zwischen ihr und der alten an Ort und Stelle vollzogenen Sale mit der realen Investitur anzunehmen. Das mag für das platte Land zutreffen, für den kleinen Umkreis einer mittelalterlichen Stadt aber nicht in gleicher Weise richtig sein. Zwei Dinge legen die Annahme nahe, daß sich hier die gerichtliche Auflassung sehr wohl an die alte vor Zeugen vollzogene Sale mit realer Investitur anlehnen konnte. Einmal die Thatsache der geringen Ausdehnung des dem Stadtgericht unterworfenen Gebietes. Dasselbe ist in Konstanz in fünf Minuten von West nach Ost und in zehn Minuten von Süd nach Nord zu durchwandern. Zweitens die allgemein bekannte Thatsache, daß der Stadtrichter in alter Zeit auf offener Straße seines Gerichtes pflog. Erst später kam es zu einer feststehenden Gerichtsstätte, die demnächst sich in ein Gerichtshaus verwandelte. So war es auch in Konstanz. Vor dem 14. Jahrhundert fehlt es an jedem Anhalt dafür, daß das Ammangericht an einem festbestimmten Orte tagte. Dagegen sind eine ganze Anzahl von urkundlichen Nachrichten vorhanden, denen zufolge die gerichtliche Übereignung an Ort und Stelle auf der veräußerten Liegenschaft, vor dem verkauften Hause selbst von Statten ging.[48] Da ist denn die nahe Verwandtschaft, die wir zwischen dem alten Landrecht und dem Konstanzer Stadtrecht feststellen konnten, ganz und gar nicht mehr verwunderlich. Es ist klar, daß auch die Konstanzer Bürgerschaft sich bei ihren Übereignungsgeschäften an das Recht des platten Landes anlehnte, das war aber Sale und reale Investitur. Zur Aufnahme der symbolischen Investitur außerhalb des zu übereignenden Grundstücks kam es um deswillen nicht, weil das Bedürfnis nach Ermöglichung einer solchen völlig fehlte. Eine Abschwächung erfuhren die alten Formen nur insofern, als die Darreichung von Investitursymbolen verschwand und dem farbloseren Akt der Handreichung Platz machte. Dagegen wurde neben der Verzichtserklärung des Veräußerers die reale Besitzräumung beibehalten. Neben diese in Anlehnung an das

[48] 1253, Juli 14 (30) Ammanurkunde. Kloster Salem erwirbt ein Haus. «Actum in area sepedicta»; 1269, o. T. (50) Ammanurkunde. Kloster Salem erwirbt ein Haus in der außerhalb der Mauern gelegenen Rintgasse. «Actum apud Constantiam in iudicio»; 1285, Jan. 30 (90) Hausschenkung an das Heiliggeistspital. «Und waren daran, die es sahen und horton», Vogt, Amman und Rat; 1297, Jan. 5 (105) Heiliggeistspital und Feldsiechen nehmen die Eigenschaft eines Hauses auf. «Dis geschach . . . vor dem vorgenanten huse, da zegegen warent her Bartholome der amman von Kostenze» u. s. w. Es ist zu beachten, daß nur der geringste Teil der Urkunden eine derartige nähere Ortsbezeichnung enthält.

alte Recht ausgebildeten Bestandteile des Übereignungsgeschäfts trat die Aufbietung und Friedewirkung des Richters. Damit erlangte die Übereignung die Bedeutung eines gerichtlichen Aktes. Das äußerte für die Frage des Erwerbes der Gewere zunächst jedoch keine Wirkungen. Vor wie nach erlangte der Erwerber auf Grund der Aufgabe und Fertigung des dinglichen Rechts durch den Veräußerer die Gewere am Gute. Die Friedewirkung diente nur dazu, seine Gewere in denkbar kurzer Zeit zu einer unanfechtbaren zu verwandeln, nicht aber sie zu begründen.

Wir besitzen in den Konstanzer Quellen ein klassisches Zeugnis dafür, daß der Erwerber durch die Aufgabe und Fertigung seitens des Veräußerers die Gewere am Gute erlangte. Die Urkunde 1364 April 30 (314) berichtet über den Verkauf mehrerer in Konstanz gelegener Güter, Lehen des Bischofs von Konstanz. Die Veräußerer erklären darin in aller wünschenswerten Vollständigkeit, 1. verkauft und den Kaufpreis erhalten zu haben, 2. die Fertigung und Aufgabe, 3. das Verziehen bewirkt und 4. Währschaft angelobt zu haben. Die über Fertigung und Aufgabe lautende Stelle berichtet:

«Und haben [wir, sc. die Verkäufer] im [sc. dem Käufer] och díe obgenanten húser . . . gefertiget und uffgeben mit des [lehenherrn] hant. U n d h a b i n i n d a m i t g e s e t z e t u n d s e t z i n i n m i t d i s e m b r i e f i n n u t z l i c h e g e w e r d e r o b g e n a n t e n h ú s e r . . . Und habin dieselben fertigung und uffgeben mit des [lehenherrn] hant . . . vollefûrt mit allen den worten, werken und getåten und mit aller kraft, so darzů hort und nottúrftig was nach gewonhait und nach reht.»

In den Aufgabeworten und in der Fertigung liegt mithin nach Konstanzer Recht das die Gewere gebende Moment, nicht in der friedewirkenden Thätigkeit des Richters. Daß es anderseits in der Verzichtserklärung des Veräußerers nicht enthalten ist, folgt aus dem über dieselbe schon Gesagten. Es muß demgegenüber als eine äußerliche Ungenauigkeit in der Fassung erscheinen, wenn in zwei älteren Urkunden die von der Einräumung der Gewere handelnde Stelle neben das «Entzihen» geraten ist, während sie auf die Aufgabe und Fertigung bezogen werden muß. So redet die Urkunde 1285 Jan. 30 (90) in e i n e m Satze von dem Veräußerer, der dem Heiliggeistspital ein Haus schenkt:

«das herre Ůlrich von Sumbri . . . sin hus . . ., als er es het in gewalt und in siner aigellicher gewer, vrilich und reht und redelich . . . gap [dem Spital] . . ., und entzeh sich dran alles siner rehtin u n d g a p i n e n d i e g e w e r m i t a l l e m rehte und tet das mit gelerten worten, alse reht und sitte und gewonlich ist ze C.»

Ganz ähnlich drückt sich der Kaufbrief des Klosters Salem vom 22. Dez. 1290 (94) aus, indem er die Veräußerer sagen läßt:

daß sie das Haus «da wir inne waren und ez dar hatton in unser aigenlichen gewer braht und besessen» verkauft hätten und den Salleuten des Klosters «mit gelerten worten, als sit und gewonlich ist ze Kostenze, ufgaben; und verzigen uns

daran allez unsers rehten und gaben inen die gewer mit allem rehte und rumden in daz aigen».

Derartige Ungenauigkeiten in der Fassung sind leicht erklärlich, da Aufgabe, Fertigung und Entziehen in einem Zuge vorgenommen wurden. So konnte den Handelnden aus dem Rechtsbewußtsein entschwinden, welcher der drei Bestandteile die Gewere gab. Halten wir fest, daß im Verhältnis unter den Parteien die Aufgabe und Fertigung dem Erwerber die Gewere verschaffte, während die gerichtliche Mitwirkung nur als «Element der Befestigung nach außen» in Betracht kam.

Neben der gerichtlichen Aufbietung und Friedewirkung entbehrte aber auch die reale Besitzräumung nicht der Bedeutung. Sie dokumentierte vor wie nach die Gewere des Erwerbers gegen Dritte und verblieb somit bestärkend und bethätigend neben der Friedewirkung des Richters bestehen. Es ist zu erwägen, daß sich das in der Friedewirkung liegende Ausschlußurteil vornehmlich gegen Einsprecher richtete, die zur Zeit sich nicht im Besitze des Gutes befanden. Dagegen verhinderte die reale Besitzräumung vor allem, daß sich die raubliche Gewere eines Dritten durch Zeitablauf in eine unanfechtbare verwandelte. Ja die Entwicklung drängte in Konstanz dahin, die gerichtliche Mitwirkung auf urteilmäßige Feststellung der durch den Veräußerer zu erfüllenden Voraussetzungen des Eigentumsübergangs zu beschränken. Dadurch fiel die in jedem Einzelfall erfolgte Aufbietung und Friedewirkung als solche weg oder verwandelte sich besser gesagt in den objektiven Rechtssatz, daß gegenüber der vor dem Gericht in Gemäßheit seines Urteils vollzogenen Übereignung ein Einspruch nur mit den zeitlichen Beschränkungen, die wir als Wirkung des Friedebanns zu erkennen haben, zulässig sei. Die alte Besitzräumung gelangte aber jetzt neben der Verzichtserklärung des Veräußerers zu erneuter Bedeutung. Sie war jetzt ausschließlich der Akt, welcher die Gewere des Erwerbers nach außen zur Kenntnis brachte, mag sie auch nur in der Weise erfolgt sein, daß sich der formalen, an Ort und Stelle des zu übereignenden Grundstücks verlautbarten Verzichtserklärung ein symbolischer Akt der Besitzräumung anschloß. In allen Fällen, in denen es sich aber um sofortige unzweideutige Feststellung der Gewere des Erwerbers gegen Dritte handelte, wie namentlich bei Rückverleihung an den Veräußerer, fand jedenfalls dem Erwerber gegenüber sofort zum Zwecke dieser Kundbarmachung wirkliche Besitzräumung statt.[49]

Die Bedeutung, die man dem an Ort und Stelle vollzogenen Übereignungsakt für den Erwerb des Rechts und der Gewere durch den

[49] Darüber unten.

Erwerber beimaß, zeigt sich am deutlichsten seit dem Moment, da die Ammangerichtspraxis in Konstanz in reiner Gestalt einsetzt[49a] und uns in ihren Urteilen die zuverlässigste Auskunft über den Inhalt des Konstanzer Stadtrechts giebt. Seit der Mitte des 14. Jahrhunderts begegnen wir der merkwürdigen Erscheinung, daß diese Urteile des Ammangerichts in Sachen des Rechtserwerbs an Liegenschaften sich an Aufgabe, Fertigung und Verzichtserklärung vor dem Gerichte nicht genügen lassen, vielmehr eine Wiederholung derselben an Ort und Stelle vorschreiben. Seit der Mitte des 14. Jahrhunderts trat das Gericht selbst nicht mehr vor dem zu veräußernden Hause zusammen, sondern an feststehender Gerichtsstätte. Die enge Verbindung, welche bisher zwischen dem aus dem alten Rechte hervorgegangenen, an Ort und Stelle vollzogenen Übereignungsakte und der gerichtlichen Mitwirkung bestanden hatte, drängte nun aber dazu, von diesem Momente an zu verlangen, daß die maßgebenden Erklärungen der Parteien demnächst nochmals vor dem veräußerten Gute wiederholt würden. Das erste überlieferte Ammangerichtsurteil dieser Art datiert vom 12. April 1356 (259). Der Kleriker Burkart Ötte frägt Urteil, wie er sich seines zinseigenen Hauses mit Hofstatt gegenüber dem Kloster Salem «entzihen . . . solt, daz es kraft het». Das Urteil lautet:

1. «daz der vorgenant her Burchart der Ötte dargienge und sich da an des riches offner stras [d. i. vor Gericht[50]] . . . entzige in [der Erwerber] hend, und daz sú danne

2. ze demselben hus und hofstat giengint und da . . . [den Erwerbern] und iro salman die vorgenant hus und hofstat ufgâbint mit gelerten worten nach der stat ze Costentz gewonhait und reht, daz es denn wol kraft und macht het».

In der Urkunde 1361 Juli 16 (292) wird die Urteilsfrage einer Frau, die dem Spital ein Haus schenkte, dahin beantwortet:

1. «daz die . . . [Schenkerin] dergienge und sich da vor geriht des vorgenanten huses und der hofstat . . . entzige in der [Spitalpfleger] hand,

2. und daz si denn mit inen gienge ze dem hus und da denselben [Spitalpflegern] daz selb hus und hofstat ufgâbe und vertgeti mit gelerten worten nach der statt ze C. gewonhait und reht, und daz es denn wol dur reht kraft und maht het».

Beide Urteile verlangen nur die Verlautbarung der Verzichtserklärung vor Gericht, überlassen dagegen Aufgabe und Fertigung dem an Ort und Stelle vorzunehmenden Akte. Wir dürfen daraus nicht etwa den Schluß ziehen, als sei die gerichtliche Auflassung, soweit die Thätigkeit des Veräußerers in Frage steht, auf eine reine Verzichtserklärung zusammengeschmolzen. Vielmehr wird man sagen müssen,

---

49a Siehe darüber Seite 97 f.

50 Das erhellt aus der Stelle über die Vollziehung der Übereignung gemäß dem Urteile.

daß man bei Einführung der an der Gerichtsstätte, getrennt von der zu übereignenden Liegenschaft, vorgenommenen Übereignung zunächst nicht auf den Gedanken der Wiederholung des Rechtsaktes verfiel, sondern unter Trennung der verschiedenen Bestandteile der Übereignung die wichtigsten derselben, Aufgabe und Fertigung, auch jetzt noch dem an Ort und Stelle vorgenommenen Rechtsakte vorbehielt und lediglich die Verzichtserklärung des Veräußerers vor das Gericht zog. Es scheint diese Trennung aber zu Mißverständnissen und Unzuträglichkeiten geführt zu haben und so begegnen wir gegen Schluß der von uns behandelten Periode Ammangerichtsurteilen, die ohne weiteres eine doppelte Verlautbarung der Erklärungen des Veräußerers verlangen, eine solche vor versammelter Gerichtsbank und eine solche vor der veräußerten Liegenschaft.

Derart ist die Urkunde 1369 Nov. 24. (325). In derselben verkauft Konrad Tablatter sein Haus an Konrad Blärriet, beide Teile treten mit Salleuten auf. Der Verkäufer erklärt, sein Haus mit Hofraite um 200 Pfund Heller verkauft und den Kaufpreis empfangen zu haben und bittet um Urteil, wie er dem Käufer, «daz selb hus und hofstat ... fertigen und uffgeben» solle, «daz es kraft het».

Das gefällte Urteil lautet:

1. «Sid dúselben hus und hofstat . . . reht aigen wärin, wa danne derselb [Verkäufer dem Käufer] dúselben hus und hofstat da vor gericht uffgäb und sich fúr sich und sin erben alles sins rechten daran verzig,

2. und danno fúrbas ze demselben hus und hofstat gieng und im dú mit . . . sins salmans . . . hant in sin [und seines Salmanns] hant, . . . mit gelerten worten nach gewonhait und nach recht der Rat ze C. fertigoti und uffgäbi, das das danne wol kraft und macht hett nach dem rechten».

Die Urkunde berichtet weiter, daß der Veräußerer urteilsgemäß Fertigen, Aufgeben und Verzihen vor Gericht, «und och ze dem hus» mit allen Worten, Werken und «Getäten» vollführt habe. Fast wörtlich ebenso drücken sich die Urteile aus, die in den Urkunden 1370 Juni 17 (327), 1372 März 10 (332), 1372 Juli 21 (333) und 1372 Okt. 25 (334) enthalten sind.

Angesichts dieser Quellen kann es keinem Zweifel unterliegen, daß der Käufer zwar im Verhältnis unter den Parteien durch die vor Gericht seitens des Veräußerers vollzogene Aufgabe und Fertigung das dingliche Recht und die Gewere am Gute erlangte. Zum Erweise der Rechtslage nach außen hatte aber die Wiederholung der verbindlichen Parteierklärung an der Liegenschaft als Akt der realen Investitur hinzuzukommen. So sehen wir, wie am Schlusse der von uns behandelten Periode das Recht der gerichtlichen Auflassung in Konstanz sich als ein merkwürdiger Kompromiß alter Rechtselemente mit der mitwirkenden

Thätigkeit des Gerichts darstellt. Aufgabe und Fertigung führen zurück auf die Sale und Darreichung der Investitursymbole des alten Rechts, das «Entzihen» in Verbindung mit der Besitzräumung auf das volksrechtliche Exire. Mithin ist die aufgeworfene Frage nach dem Erwerbe der Gewere durch den Salmann dahin zu beantworten: Der Salmann erwirbt das dingliche Recht und die Gewere am Gute vom Gegenkontrahenten seines Treugebers, dem Veräußerer, durch dessen vor Gericht vollzogene Aufgabe und Fertigung. Zur Manifestation der Gewere des Salmannes Dritten gegenüber hat aber die reale Besitzräumung durch den Veräußerer an den Salmann hinzuzutreten.

Aber es war kein Eigentumserwerb zu seiner beliebigen Verfügung, welchen der Salmann machte. Denn er verpflichtete sich dazu, mit der ihm gewordenen Rechtsmacht keinen andern als den dem Treugeber eidlich angelobten Gebrauch zu machen. Er versprach, über das Gut nicht in eigenem Interesse zu verfügen, sondern auf Mutung des Treugebers jede von diesem gewünschte dingliche Verfügung vorzunehmen. Allerdings tritt der Treugeber juristisch völlig zurück. Er ist ein vor dem Stadtrecht als Eigentümer nicht beachteter Fiduziant. In Wirklichkeit aber war er doch keineswegs gewillt, dem Salmann den Genuß und damit die Gewere der in seine treue Hand gelegten Liegenschaft zu überlassen. Vielmehr war es ja gerade der thatsächliche Zweck des Instituts, den Erwerb freien Grundeigentums zu völliger unumschränkter Nutzung Nichtbürgern zu ermöglichen. Wie war dieses Ziel auf dem Wege der Salmannbestellung zu erreichen?

Wir haben soeben gesehen, daß das dingliche Recht des Salmanns Dritten gegenüber durch thatsächliche Nutzung zum Ausdrucke kommen muß. Aber auch der Treugeber sucht die unumschränkte Nutzung des Gutes zu erlangen. Diese juristische Schwierigkeit, welche durch die Thatsache der Beiziehung eines ständigen Salmanns geschaffen wurde, war zu lösen.

Man möchte an einen Zins denken, welchen der Treugeber dem Salmann jährlich entrichtete. Durch den Zinsbezug würde die Gewere des Salmanns zum Ausdruck gebracht worden sein, alle übrigen Nutzungen des Gutes konnten dem treugebenden Nichtbürger zugewiesen werden. Der Konstanzer Urkundenbestand hat mehrere Fälle überliefert, in welchen zur Anerkennung des Eigentums, namentlich im Falle der letztwilligen Vergabung unter Leibzuchtvorbehalt, dem Eigentümer von dem Nutzungsberechtigten der typische Minimalzins von zwei jährlichen Pfennigen entrichtet wird. Die Zinsleistung erfolgt «ze ainer rehten gewer», wie die Urkunde 232 vom Jahr 1348 in offenbarer Anlehnung an den Schwabenspiegel (Landrecht 22) sagt, als dessen praktische An-

wendungsfälle sich diese Stücke erwiesen.[51] Beim Salmannenrecht mochte sich die Zinsbestellung aber nicht in gleichem Maße als Ausdrucksmittel für die aigenliche Gewere des Salmanns eignen. Das eben erst entstandene Eigentum des Salmanns würde nicht mit der vom älteren Recht geforderten Deutlichkeit zutage getreten sein, wenn der Treuhänder sofort mit dem Erwerb des Gutes dem Treugeber die vollen und unumschränkten Nutzungen überlassen und sich lediglich den Zins vorbehalten hätte. Deshalb schlug das Konstanzer Stadtrecht, welches in der Ausbildung unseres Rechtsinstituts älter ist als der Schwabenspiegel, einen anderen Weg ein. Es brachte die aigenliche Gewere des Salmanns an dem gesalten Grundstücke durch die volle Eigentümernutzung des Gutes zum Ausdruck gegen Dritte, bevor von einer Nutzung und damit von einer Gewere des Treugebers die Rede sein konnte.

Hier bot die Einspruchsfrist gegen die richterliche Aufbietung und Friedewirkung den Anknüpfungspunkt für die Rechtsentwickelung. Die Aufbietung der Einsprecher und das in der Friedebannwirkung liegende Ausschlußurteil hatte die Wirkung, daß alle Anwesenden, die auf ergangene Aufbietung nicht sofort Einsprache erhoben, gänzlich von der Geltendmachung ihres Anspruches ausgeschlossen waren, sowie daß Nichtanwesende binnen einer kurzen Frist ihre Rechte geltend zu machen hatten, deren Dauer im allgemeinen 1 Jahr 6 Wochen und 3 Tage beträgt. Nur echte Not und Abwesenheit außer Landes ließen noch eine spätere Geltendmachung eines der richterlichen Friedewirkung entgegenstehenden Rechtsanspruches zu.[52] Die Frist von Jahr und Tag war eine gerichtliche Frist. Sie fügte zu dem Jahre die echte Dingsfrist von sechs Wochen und die drei Tage des echten Dings hinzu, damit jemand, der am Schlusse des für Einsprecher aufgestellten Jahres sein Recht geltend machen wollte, noch Gelegenheit hatte, dies vor dem nächsten nach Ablauf des Jahres stattgehabten echten Ding zu thun.[53] Heusler glaubte, die urkundliche Thatsache, daß namentlich in Süddeutschland eine kürzere Frist von nur 6 Wochen und 3 Tagen sich einbürgerte, mit einem Hinweis darauf erklären zu sollen, daß die Bedeutung der rechten Gewere in Vergessenheit geraten sei.[54] Als

[51] Über die Möglichkeit der mehrfachen Gewere am selben Gute vgl. jetzt wohl abschließend Huber, a. a. O., 28 ff.; siehe außerdem Heusler, Gewere 52, 115 f.; Brunner bei Holtzendorff[5], 273.

[52] Schroeder, RG.[3], 706. Stobbe, Handbuch[3], II, 214 f., § 87. Heusler, Gewere, 240, Institt. II, 105. Sohm, Fränk. Recht und röm. Recht, 55 ff.

[53] Heusler, Institt. I, 57 f. Sohm, Fränk. Recht und röm. Recht, 58 f.

[54] Heusler, Institt. II, 111, 121.

Frist der rechten Gewere tritt aber in Konstanz und, wie es scheint, überhaupt in den oberrheinischen Städten, nicht die Frist von Jahr und Tag, sondern die kurze Frist von 6 Wochen und 3 Tagen auf. Sollte sich nicht eine befriedigendere Lösung für diese Abweichung, als die von Heusler vorgeschlagene ist, aus der Vermutung ergeben, daß wir in der kurzen Frist von 6 Wochen und 3 Tagen eine stadtrechtliche Frist der rechten Gewere im Gegensatz zur längeren landrechtlichen erblicken? Die Abkürzung der rechten-Gewere-Frist dürfte aber darauf zurückzuführen sein, daß das städtische Gericht des Schultheißen oder Ammans, an sich ein Niedergericht, die Kompetenzen der gerichtlichen Fertigung erlangte, während auf dem Lande dies nicht der Fall war. Dann würde sich die Frist von 6 Wochen und 3 Tagen auflösen in drei gebotene Dingsfristen unter Beifügung der von der alten Sessio triduana beibehaltenen drei Tage.[55] In der praktischen Anwendung zeigt sich die Frist am deutlichsten in den Fällen, in denen jemand ein dingliches Recht erwarb, um sofort den Besitz wieder einem anderen abzugeben.[56] Einmal ist dies der Fall bei Vergabungen auf den Todesfall, wenn der Vergabende sich die Leibzucht am geschenkten Gute vorbehält. Hier ließ sich der Erwerber zunächst wirklich eine rechte Gewere bestellen, indem er während der für die rechte Gewere aufgestellten Frist das Gut besetzte, um deren Vorteile zu genießen, und gab das Gut erst nach Umlauf der Einspruchsfrist dem Vergabenden zu Nießbrauch zurück. Auf gleicher Grundlage baut sich das Verhältnis auf, wenn jemand einer Kirche oder einem Kloster ein freies Grundstück schenkt, um es sofort für sich und seine Erben zu Zinsleiherecht zurückübertragen zu erhalten. Auch hier schiebt sich zwischen den Besitz des vormaligen Eigentümers und jetzigen Zinsmannes ein die Frist der rechten Gewere hindurch währender Besitz des Leiheherrn ein. Solchergestalt ist aber auch die Rechtslage des Salmanns. Er hat eben vom Veräußerer Eigentum und Gewere am Gute erworben und soll die volle Nutzung des Gutes alsbald dem Treugeber überlassen. Damit

---

[55] Die drei Fristen der gerichtlichen Vorladung werden schon in einer Mainzer Urkunde von 1175 als städtisches Gewohnheitsrecht angeführt. Baur, Hessische Urkunden 25: «post exhibitionem ad tres quindenas coram seculari iudicio publice factam». Baur, Rhein. UB. 195, Urkunde von 1266: «tres quindene pro termino peremptorio». Für Basel vgl. die von Heusler, Institt. II, 121 mitgeteilten Fälle. Bezüglich Rheinfelden siehe Argovia von Rochholz und Schröter 1, 50. Zürich hatte ebenfalls sechs Wochen und drei Tage als Gewährfrist, Urkunde von 1231: «secundum civilem consuetudinem». Vgl. Mone, ZGO., 13, 112 f.

[56] Schroeder, RG.[5], 704; Heusler, Institt. II, 36; Huber, Bedeutung der Gewere, 36 f.

wäre aber auch für ihn bei sofortiger Einräumung der Gewere an den Treugeber die Bethätigung der eigenen Gewere nach außen und die Erlangung der Vorteile der rechten Gewere ausgeschlossen. Somit drängte die Entwickelung des Konstanzer Rechts von selbst dahin, während der Einspruchsfrist dem Salmann Besitz und Nutzung des Gutes zu überlassen und erst nach deren Umlauf dem Salmann die Pflicht aufzuerlegen, nunmehr den Treugeber in den Genuß des gesalten Grundstücks einrücken zu lassen.

Die Präklusionsfrist der 6 Wochen und 3 Tage wurde in Konstanz gehandhabt im Prozesse als Ausschlußfrist für verspätet vorgebrachte Beweismittel.[57] Sie ist auch mit Notwendigkeit als Frist der rechten Gewere für die dem Stadtgericht unterworfenen Güter anzunehmen. Denn wenn überhaupt bei Fällen der drei vorhin erwähnten Arten eine Zwischenstufe in der Besitzlage eingeschoben wurde, dann konnte nur die Einschiebung derjenigen Frist einen Sinn haben, welche die Vorteile der rechten Gewere, die Ausschließung der Einsprecher, im Gefolge hatte.[58] Die Anwendung der Frist von 6 Wochen und 3 Tagen läßt sich aus unseren Quellen aber für alle drei erwähnten Fälle nachweisen.

a.

Die Urkunde vom 18. Nov. 1254 (34) berichtet über die Schenkung eines Konstanzer Hauses an das Kloster Salem unter Leibzuchtvorbehalt. Zwischen den Eigenbesitz der Schenker und ihre Nutzung als Leibzüchter schiebt sich ein Besitz des bestehenden Klosters und seiner Salleute von 6 Wochen und 3 Tagen ein.

«Pateat universis . . . quod dum Waltherus dictus Ammunman et Maehtildis uxor sua aream et domum suam . . . monasterio de Salem . . . libere contulissent pro animarum suarum remedio et salute pleno iure perpetuo possidendas, renunciantes omni iuri, quod habebant vel habere videbantur in eisdem casu aliquo contingente: quia reverendus . . . Ebirhardus abbas . . . easdem possessiones in manibus [zweier

[57] Ein klassisches Beispiel ist das bis jetzt ungedruckte Urteil des Konstanzer Rates von 1371 inbetreff eines Rechtsstreits um ein Konstanzer Haus. «Daz hus ze dem risen. Item anno domini M°CCC°LXX primo, in dem vierden rat vor Wihennehten, do kam dú Akkerin von Petershusen und klagt ze dem Risen, daz wår ir von erbes wegen. Do sprach aber dú Múllerin, ez wår ir verlihen mit ir wirt såligen dem Murer und och nach sinem tode und zogt ir urkúnd darumb. Do urkand sich der rat ainberlich, daz dú Múllerin billich dabi beliben solt und daz si die Akkerin ungemut solt daran lassen, ez wår danne dú Åkkerine besser kundschaft ald urkúnt bråht. Ung gab man ir darumb drye tag ze drin vierzehen tagen uss. Do braht [si] enkain urkúnd fúro.» Stadtarchiv Kz. Gemächtbuch I, S. 8, Nr. 41. Vgl. ebenda S. 20, Nr. 85. Wegen der allgemeinen prozessualen Bedeutung der Frist siehe R. Schmidt, Lehrbuch des Civilprozesses, 72.

[58] Das folgt implicite auch aus den Darlegungen bei Heusler, Institt. II, 121.

Salleute] . . . contraditas, postquam ipsas possederat VI. ebdomadis et amplius secundum ius et consuetudinem civitatis, prefatis Walthero et sue uxori pro censu annuo . . . concessit . . . usque ad vite sue terminum possidendas, ita quod post obitum utriusque ipsorum possessiones sepenominate monasterio . . . cedere debeant ipso facto».

Ähnlich drückt sich die Urkunde vom 22. Dezember 1290 (94) aus, in welcher der Konstanzer Bürger Konrad von Deukingen und Frau dem Kloster Salem ihr Haus verkaufen und sich an dem verkauften Hause den lebenslänglichen Nießbrauch vorbehalten. Die Veräußerer erklären:

«Und gaben in [sc. dem Kloster] . . . daz aigen uf . . . und iro sallúten . . . Disen sallúten gaben wir daz vorgenante unser hus und hofstat mit gelerten wortin, als sit und gewonlich ist ze Kostenze, und verzigen uns daran alles unsers rehten und gaben inen die gewer mit allem rehte und rumden in daz aigin dri tage und sehs wochen, alse gewonlich und reht ist. Und darnah do lihen uns die vorgenanden [Käufer] . . . mit iro sallúten . . . daz hus und hofstat . . . umbe ainen zins, ze dem iare umbe 5 lb. den . . . alle die will wir leben».

b.

Urkunde 1298, Februar 23 (111). Rentkauf in Form des Erwerbes der Eigenschaft unter rentenbelasteter Rückverleihung. Stift St. Stephan in Konstanz kauft ein Haus in Konstanz und verleiht es dem Verkäufer als Zinslehen zurück. Propst und Kapital von St. Stephan erklären:

«Noverint universi . . ., quod cum Cůnradus et Bruno fratres . . . domum suam . . . nobis . . . iusto empcionis seu vendicionis titulo vendidissent pro quinque lb. den. dictamque domum et aream . . . nobis seu nostre ecclesie tradidissent ac pro se et omnibus suis heredibus unacum ipsorum [salmanno] . . . in manibus cellerarii ecclesie nostre . . . renunciassent omni iuri, quod eis . . . conpetiit . . ., dictamque domum . . . possederimus nomine nostre ecclesie conpetenti tempore paciffice et quiete: nos . . . prefatam domum et aream . . . prefato Brunoni in feodum concessimus censuale».[59]

Auf einen wichtigen Beleg für die Verwendung der Frist von sechs Wochen und drei Tagen im Konstanzer Rechte sind wir schon früher bei Erörterung landrechtlicher Treuhandfälle in den Konstanzer Urkunden gestoßen[60] (Urkunde 264 vom 16. August 1356). Der Konstanzer Bürger Heinrich Betminger hatte sich für den abwesenden Nyclaus Frye ein von diesem gekauftes Haus zu treuer Hand übereignen lassen, um es nach Rückkehr des Destinatärs diesem wieder zu übereignen. Auch hier wird ausdrücklich berichtet, daß der geschäftsführende Treuhänder die Liegenschaft während sechs Wochen und drei

[59] Nicht mit ausdrücklichen Worten, aber doch ziemlich sicher scheint mir auch die Urkunde 1261, Dez. 15 (42) hierher zu gehören, in welcher Kloster Salem ein ihm geschenktes und tradiertes Haus «a nobis sic possessam» dem Schenker zur Miete rückverleiht.

[60] Seite 45, Ziff. 2 oben.

Tagen selbst in Besitz und Nutzung gehabt habe, ehe er sie weitertradierte. Der Treuhänder erklärt in der Urkunde:

«Won aber derselb Nyclaus der Frye [d. i. der Käufer] ze der zit in dem lande nit was, do der koff beschach, do gabent och die [Verkäufer] . . . die aigenschaft desselben huses und der hofstat von desselben Nyclausen des Fryen wegen uff in min hant. Und hab och ich sú besessen fúr reht aigen drye tag und sehs wochen und mê nach reht und nach gewonhait der stat ze C.».

c.

Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß nach altem Konstanzer Stadtrecht auch der Salmann die rechte Gewere am gesalten Gute erlangte, indem er selbst die Liegenschaft oder das Haus in Besitz und Nutzung während dieser Einspruchsfrist von sechs Wochen und drei Tagen hatte, ehe er das Gut dem Treugeber ausantwortete. Allerdings berichten darüber die Urkunden nur weniges. Es ist anzunehmen, daß in den Urkundenworten, der Nichtbürger habe seine Liegenschaft durch die Salleute gemäß dem Gewohnheitsrecht der Konstanzer Bürgerschaft[61] erworben, auch die Beobachtung dieser Maßregel enthalten war. Wir sind aber nicht lediglich auf Vermutungen in dieser Richtung angewiesen. Über die Aufnahme der Sal und den Besitz der Salleute werden wir trefflich unterrichtet durch die den ältesten Zeugnissen über die Salmannen angehörende Urkunde vom 15. Oktober 1250 (25).

In dieser Urkunde schenkt der Konstanzer Bürger Hermann von Sulgen dem Frauenkloster Paradies bei Konstanz Güter in dem unweit Konstanz gelegenen Dorfe Altnau[62]. Bei der Übereignung dieser an sich dem Konstanzer Stadtrecht nicht unterliegenden Güter wendete der Schenker die Solennitäten des Konstanzer Rechts an im Interesse einer höheren Gewähr («ut malignandi via undique clauderetur»). Er giebt die Güter daher in die Hände von vier Konstanzer Bürgern, darunter in die des Stadtammans, mit dem Auftrage, nach Umlauf von sechs Wochen und drei Tagen das Kloster in Besitz und Nutzung der Güter einzuweisen. Er erklärt mit Frau und Sohn:

«Ut . . . malignandi via undique clauderetur, in manus istorum quatuor [folgen die Namen] . . . civium Const. coram multis supradictas possessiones cum omni iure libere resignamus, memorato claustro post sex hebdomadas et tres dies iuxta ius et consuetudinem civitatis nostre assignandas possessionem in perpetuam ab eisdem quippe quatuor».

Nach Umlauf der sechs Wochen und drei Tage wiesen die Treuhänder in solenner Weise bei Gegenwart des Bischofs von Konstanz das treugebende Kloster in den Besitz der gesalten Güter ein:

---

[61] Siehe die abgedruckte Stelle oben Seite 145.

[62] Siehe oben S. 52.

«Transactis sex septimanis et tribus diebus, ut dictum est et ius poscebat, easdem possessiones ipsi claustro die consecrationis primi altaris in strata publica, presente et annuente domino vener. Eberhardo tunc Constantiensi episcopo possidenda perpetuo nullo reclamante manifeste et rationabiliter assignarunt».

Freilich kam die Zwischenstufe bei den ersten beiden Gruppen (a und b) als lästige Formalität schon seit der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts in Wegfall[63]. Für die ältere Stufe des Konstanzer Salmannenrechts haben wir aber die Beobachtung dieser Frist anzunehmen.

Der Akt der Salmannbestellung war vorüber. Der Salmann hatte vor dem Gerichte die Aufgabe, Fertigung und Auflassung des Veräußerers entgegengenommen und wurde an Stelle des Treugebers durch Besitzräumung in den realen Genuß des gesalten Gutes eingewiesen. Er erwarb nunmehr zunächst die rechte Gewere daran (nullo reclamante), indem er sechs Wochen und drei Tage im ungestörten Besitz der Liegenschaft verblieb. Bis dahin war er ausschließlicher Eigentümer und ausschließlicher Nutzungsberechtigter. Nach Umlauf der Frist hatte er die rechte Gewere erworben und damit die Gewißheit erlangt, daß Einsprachen gegen seine Rechtsmacht unter normalen Umständen nicht mehr erfolgen würden. Jetzt erst war er in der Lage, die Nutzungen des Gutes dem Treugeber zu überantworten. Er setzte ihn in die nutzliche Gewere des Gutes, die er bisher zum Zwecke der Herstellung der eigenen rechten Gewere innehatte. Insoweit kann man sagen, daß der stadtrechtliche Salmann auch dem Treugeber gegenüber die Stellung eines Mittelsmannes einnehme, indem er vom Veräußerer sich in Besitz und Genuß des Gutes einweisen ließ, die kurze Frist von sechs Wochen und drei Tagen selbst die Nutzungen des Gutes zog und nach Umlauf dieser Frist das Gut an den Treugeber weitergelangen ließ. Diese Übergabe des Gutes in die nutzliche Gewere des Treugebers unterscheidet sich aber grundsätzlich von der Tradition, welche der ältere Salmann auf Grund seines Treuhandauftrages ausführte. Jener wies den Destinatär in Besitz und Genuß des Gutes ein und ließ ihm sein ganzes Recht an demselben auf: Die dingliche Rechtsmacht des Treuhänders war erloschen. Dieser thut nichts anderes als ein Lehnherr, der dem Lehnsmann ein Lehen übergiebt. Er überantwortet ihm das Gut in Nutz und Gewere. Von einer Auflassung seines Rechts durch den

[63] An Urkunden, welche dieselbe erwarten ließen, sie in Wirklichkeit aber nicht enthalten, sind zu nennen: 1253, Juli 14 (30); um 1260 (39); 1261, Nov. 11 (41); 1270, Mai 27 (58); 1270, Sept. 8 (59); 1285, Jan. 30 (90); 1297, Jan. 5 (105); 1298, Febr. 23 (111), 1314, Okt. 15 (178) und Nov. 21 (149); 1318, Sept. 13 (165); 1324, Nov. 21 (178); 1329, o. T. (191).

Salmann ist keine Rede. In aller wünschenswerten Schärfe spricht die Urkunde von 1250 bei der Übereignung der Güter an die Salleute von «resignare», d. h. auflassen (in Verbindung zu bringen mit dem «contuli» im ersten Absatz der Urkunde), dagegen bei der Einweisung des Klosters durch die Salleute nur von «assignare in possessionem perpetuam», d. h. in die Gewere setzen. Ebenso deutlich drückt sich die Urkunde 1333 Juni 2 (197) aus. Der Konstanzer Geschlechter Konrad in der Bünde hatte im Jahre 1329 (vgl. Urk. 1329, Dez. 21, Nr. 192) als Salmann für Kloster Salem die Eigenschaft eines Konstanzer Hauses erworben, weigerte sich aber aus näher nicht bekannten Gründen jahrelang, das Kloster in Besitz und Genuß des Hauses einzuweisen. Deshalb ging das Kloster gegen ihn klagend vor und erwirkte einen richterlichen Befehl, in welchem dem treulosen Salmann aufgegeben wurde,

«daz du die erbärin herrin den abbt und den convent von Salmenswiller setzist . . . in nutzelich gewer ir aigins husis ze C.».

Nirgends ist von Aufgabe des dinglichen Rechts des Salmanns, nur von Einweisung in die nutzliche Gewere die Rede[64]. Der Salmann hatte durch den Besitz des Gutes während sechs Wochen und drei Tagen für sein als Eigentum erkanntes dingliches Recht die rechte Gewere erlangt, fortan darbt er der Gewere. Sein dingliches Recht am Gute findet nur noch seinen Ausdruck in der Thatsache, daß in einer dem Lehn ähnelnden Weise alle Verfügungen, die der Treugeber mit dem Gute vornehmen will, durch seine Hand gehen müssen[65]. Das Eigen-

---

[64] Darin liegt ein weiterer Beweis dafür, daß zu dem Erwerbe der Gewere die Auflassung, das Entziehen des Konstanzer Rechts, nicht erfordert ist.

[65] 1254, Aug. 2 (33): Die Salleute eines dem Kloster Salem gehörigen Hauses nehmen den Verzicht zweier bisheriger Zinslehenberechtigter auf ihre Zinsleiherechte entgegen; 1264, Jan. 21 (45): Die Salleute des mag. Wernher, des Apothekers, geben ihre Zustimmung, daß dieser das gesalte Haus mit einem Zins an Stift St. Stephan belaste [vgl. auch 1284, Jan. 11 (87)]; 1290, Dez. 22 (94): Kloster Salem kauft ein Haus in Konstanz und erwirbt mit Salmannenhülfe das Eigentum daran. Nach Umlauf von sechs Wochen und drei Tagen verleiht das Kloster «mit iro sallúten» das Haus den Verkäufern zum Leibgeding gegen Zinszahlung; 1297, Jan. 5 (105): Rentkauf. Spital Konstanz und Feldsiechen hatten die Eigenschaft eines Konstanzer Hauses mit Salmannenhülfe erworben. Die Veräußerer erzählen, «und do wir das vollfúrton nach gewonhait der stat ze K., do lúben úns dieselben sallute und die pfleger des vorgenanten spitales und der armen lúten pfleger . . . dasselbe hus . . . ze behalten und ze besetzen mit aller gewer umb ainen genanden zins»; um 1300 (113): Katharina, Ehefrau des Symon Finerlin verzichtet auf ihr aus mütterlicher Erbschaft anerfallene Widerlegungsansprüche an ein Konstanzer Haus mit Zustimmung der Salleute (vgl. Text Seite 83f.); 1314, Nov. 21 (149): Ulrich Huter von Stadelhofen und Frau verkaufen den Feldsiechen ihr Haus und Hofstatt und übereignen es mit Salmannenhülfe. Die Feldsiechen verleihen hierauf «mit únserre sal-

tum des Salmanns ist also nicht resolutiv bedingt durch diese Übergabe der nutzlichen Gewere an den Treugeber nach Umlauf von sechs Wochen und drei Tagen. Die dem Eigentum des stadtrechtlichen Salmanns anhaftende Resolutivbedingung zielt vielmehr erst auf jene Eigentumsübertragung ab, welche der Salmann auf Mutung des Treugebers an einen Dritten, dem der Treugeber das Gut verkauft, vornimmt. Jene hat die Zerstörung der sachenrechtlichen Herrschaft des Salmanns zur Folge. Die Einweisung des Treugebers in Nutz und Gewere des Gutes rührt das Eigentum des Salmanns am Gute nicht an. Dasselbe dauert von dem Moment der Einweisung des Treugebers so lange als gewereloses Recht fort, als nicht der Treugeber beim Salmann die Auflassung der Eigenschaft an einen Dritten mutet. So ist also auch die dingliche Rechtsstellung des Konstanzer Salmanns vor dem gleich darzulegenden völligen Umschwung der Rechtsauffassung des Verhältnisses zwischen Treugeber und Salmann zu bezeichnen als resolutiv bedingtes Eigentum, in dem Sinne, daß der Salmann durch sein Treugelübde gehalten ist, auf Verlangen des Treugebers sein Recht an dem Gute dem Dritterwerber aufzulassen, an den der Treugeber die Liegenschaft veräußerte.

Wie für diese ältere Zeit die Rechtstellung des Treugebers privatrechtlich zu fassen ist, ist eine schwierige Frage. Ohne Zweifel besaß er gegen den Salmann nach Umlauf von sechs Wochen und drei Tagen seit Übereignung des Gutes an den Salmann eine Klage auf Einweisung in die nutzliche Gewere der Liegenschaft, wie ja ein Fall derart überliefert ist (1333, Juni 2, Nr. 197). Hatte der Salmann dem Treugeber gutwillig nach Umlauf der Frist in die Gewere des Gutes eingesetzt, so erlangte damit der Treugeber ebenso gewiß ein dingliches Recht am

---

lúte willen und hant dú vorg. hus und hofstat» den Verkäufern «zainem rehten erbzinslehen». Rentkauf in Form der Übereignung unter belastetem Rückempfang; 1316, Apr. 20 (157): Heinrich Murer mit Frau und Tochter verleihen «mit unser sallúte . . . willen und gunst» ihre Hofstatt zu Stadelhofen «ze ainem rehten erbzinslehen»; 1321, Okt. 21 (169): Adelhaid Witwe des Bäckers Grenzschelm und Kinder verkaufen der Dombruderschaft von ihrem Haus in Konstanz «per manus discriti viri . . . salmanni» eine Rente. In diesem Rentgeschäft liegt keine Übereignung unter belastetem Rückempfang, da sonst der Salmann weggefallen wäre (die Dombruderschaft hat keinen solchen nötig). Denn unterm 26. Februar 1326 verkauft dieselbe Frau von dem gleichen Hause mit Zustimmung desselben Salmanns noch eine zweite Rente an das Domkapitel. «Ego . . . Cůnradus in der Búnde . . . salmannus confiteor, omnia prescripta per manum meam ac de consensu atque bona voluntate meis sollempniter fore facta»; 1349, Mai 6 (235): Der Salmann des Hauses willigt in den Verzicht der Ehefrau des Eigentümers auf die ihr von ihrem Manne an dem gesalten Hause eingeräumte Widerlegung. Siehe Text Seite 83; vgl. noch 1358, Dez. 5 (272); 1362, Okt. 17 (303): Einwilligung des Salmanns in die Verpfändung des gesalten Grundstücks.

Gute, da es in der unumschränkten Nutzung des Gutes zum Ausdrucke kam. Unter die von der Theorie aufgestellten Abspaltungen der Gewere läßt sich aber dieses dingliche Recht schlecht einreihen. Da es so stark ist, daß es von vollem Eigentum kaum unterschieden werden kann und auch in Konstanz bald nicht mehr unterschieden wurde, so steht es dem dinglichen Recht des Lehnsmannes am nächsten. Ja es ist noch stärker als dieses. Denn niemals kann der Lehnsmann den Lehnsherrn dazu zwingen, auf seine Lehnsoberherrlichkeit zu verzichten, während durch gewisse Verfügungen, deren Ausführung der Treugeber von dem Salmann begehrt, der Salmann rechtlich genötigt ist, seine Rechte an dem Gute aufzugeben. Bei dieser Sachlage muß das dingliche Recht des Treugebers am Gute für die ältere Zeit als ein dem Eigentum höchst nahestehendes bezeichnet, aber doch als besonderes dingliches Recht erfaßt werden. Denn Eigentümer des Gutes war und blieb de iure der Salmann, solange der Treugeber als Nichtbürger die Nutzung des Gutes zog.

2. Pflichten des Salmanns. Die Bestellung der Salleute[66] hat gezeigt, daß durch eidliches Treugelübde der Salmann die Sale übernahm. Um dieser seiner Fides facta willen heißt er fidelis manus, getrúwer trager, er nimmt das ihm gesalte Gut «in getrúwes hant».[67] Damit ist klar gesagt, daß der dinglichen Rechtsmachtseite eine schuldrechtliche Pflicht gegenübersteht, welche bei der Bestellung durch den Salmann übernommen wurde. Denn das formelle Treugelöbnis bewirkte eine persönliche Haftung des Gelobenden.[68]

Der Inhalt dieser Pflicht des Salmanns äußert sich deutlich nach drei Richtungen. Der Salmann übernimmt gegenüber dem Treugeber die Pflicht, nach Umlauf von sechs Wochen und drei Tagen den Treugeber in die nutzliche Gewere des Gutes einzuweisen, den Eingewiesenen im ungestörten Besitz des Gutes zu schützen, und endlich, auf Mutung durch den Treugeber, die von diesem gewünschten dinglichen Verfügungen, bei Veräußerung unter völliger Auflassung seines Rechtes, mit dem Gute vorzunehmen.

a) Einweisung des Treugebers. Gleichwie der Zinsmann vom Leiheherrn, der Lehnsmann vom Lehnherrn Einweisung in das ihm gewährte Leihe- oder Lehngut verlangen kann, so verlangte der Treugeber vom Salmann nach ursprünglichem Rechte die Einweisung,

[66] Oben S. 102f.

[67] Siehe Urkunde 1356, Aug. 16 (264).

[68] Schroeder, RG.³, 716; Puntschart, Schuldvertrag und Treugelöbnis des sächs. Rechts im Mittelalt., 150ff., 169ff., 375ff., 394ff., besonders 404 zu Note 1, 419ff., 428ff.; Heusler, Institt. II, 245ff.; Stobbe, Handbuch³, III, 111, Ziff. 5; Huber, Gesch. des schweizer. Privatrechts 831ff.; Amira, Grundriß², 135.

sobald die rechte-Gewere-Frist seit Übereignung des Gutes an den Salmann verflossen war. In den urkundlichen Stellen, die über die Pflichten des Salmanns handeln, ist dieser Einweisungspflicht allerdings mit ausdrücklichen Worten nicht gedacht. Allein sie versteht sich so von selbst, daß ihre Übung aus den Urkunden unzweifelhaft hervorgeht. Denn der Salmann sollte ja Besitz und Genuß des Gutes nur solange haben, bis er die rechte Gewere am Gute erlangt hatte, im übrigen war der Treugeber der zum uneingeschränkten Genusse Berechtigte.

Die drei Konstanzer Geschlechter, welche ein Konstanzer Beghinenhaus am 6. September 1342 (214) in treue Hand nehmen, verpflichten sich gegenüber ihren Treugeberinnen:

«daz wir si noch ir nachkomen an der aigenschaft desselben huses und der hofstat . . . noch kain unser erbe . . . nit ierren noch sûmen sont mit kainen dingen noch mit kainerslaht sache, das in schådelich ald wider sie».

Man kann sagen, die Pflicht des Salmanns, den Treugeber in die nutzliche Gewere einzuweisen, geht in der allgemeinen Rechtspflicht, mit dem gesalten Gute nur nach dem Willen des Treugebers zu schalten, auf. Dieser Wille des Treugebers war aber darauf gerichtet, möglichst bald in den uneingeschränkten und immerwährenden Genuß des in Treuhand gegebenen Grundstücks zu gelangen, und diesem Willen mußte der Salmann entsprechen.[69] So verpflichtet sich der Geschlechter Konrad in der Bünde, als Salmann vom Kloster Salem erwählt, dem Kloster mit der ihm übertragenen Rechtsmacht zu thun,

«was inen [sc. den Klosterherren] liep ist und inen wol kumet, wenne und wie dik si ez mûtent, als getrúwe trager tûn sont». (1329, Dez. 21, Nr. 192.)

Aber gerade dieser Salmann kam seinem Versprechen nicht nach, insoweit es sich um die Einweisung des Treugebers handelte. Er ließ dreieinhalb Jahre verstreichen, ohne das Kloster in den Besitz des Gutes zu setzen, so daß das Kloster schließlich klagend vorgehen mußte. Es erhob die Klage vor dem Landgericht der Grafschaft Heiligenberg und erwirkte unterm 2. Juni 1323 (Urk. 197) das mehrfach angeführte Urteil, in welchem das Gericht dem Salmann aufgab,

«daz du die erbårin herrin den abbt und den convent von Salmenswiller setzist . . . in nutzelich gewer ir aigins husis ze Costentz.[70]

[69] Vgl. namentlich das «assignare in possessionem perpetuam» der Urkunde 1250 (Nr. 25) u. a. m.

[70] Die Schwierigkeit, die sich in betreff des Gerichtsstandes des Konstanzer Bürgers Konrad in der Bünde vor dem Heiligenberger Landgericht mit Rücksicht auf das privilegium de non evocando ergiebt, löst sich durch den Hinweis darauf, daß Konrad in der Bünde zweifellos, wie viele Konstanzer Bürger, innerhalb der Heiligenberger Grafschaft liegenschaftlich begütert war. Sonst wäre es auch nicht zu erklären, wie sich unter den Beisitzern des Gerichts der Konstanzer Bürger-

b) Die Schutzpflicht. Die Pflicht des stadtrechtlichen Salmanns, den Treugeber im ungestörten Genusse des gesalten Gutes zu schirmen und zu schützen, ist dasjenige Moment unseres Institutes, durch welches die Beziehungen zwischen Treugeber und Salmann den Charakter eines Schutzverhältnisses annehmen. Der landrechtliche Salmann des alten Rechts hatte von dem Treugeber ein Gut aufgenommen, um es einem Dritten weiter zu tradieren, er war diesem Dritten gegenüber wirklicher Gewährsmann und hatte dem Dritten für die Rechtsbeständigkeit seines Besitzes Währschaft zu leisten. Der Treuhänder hatte volles Eigentum aufgenommen, er hat auch volles Eigentum weitergegeben. Anders der Salmann des Konstanzer Stadtrechts. Hier hatte der Salmann von dem Veräußerer allerdings ebenfalls Eigentum zu treuer Hand erworben, er hatte auch die Liegenschaft während sechs Wochen und drei Tagen selbst in Besitz und Nutzung, um sie alsdann dem Treugeber zu überlassen. Wie wir soeben gesehen haben, ist dieses Überlassen aber nicht der Aufgabe des Eigentums am Gute gleichzustellen. Der Salmann bleibt vor wie nach der Eigentümer des Gutes, der Treugeber erlangt nur an demselben ein dem Eigentum fast gleichstehendes Nutzungsrecht und damit die Gewere. Der Salmann ist mithin nicht der währschaftspflichtige Vormann des Treugebers. Während uns bei wirklichen Übereignungsakten die ausdrückliche Währschaftsübernahme entgegentrat[71], findet sich in dem Verhältnis zwischen Salmann und Treugeber nichts davon. Währschaftspflichtig kann der stadtrechtliche Salmann nicht seinem Treugeber, sondern höchstens demjenigen gegenüber werden, an den er auf Mutung des Treugebers das Gut übereignete. Jedoch fehlt es auch nach dieser Richtung an einem Quellenzeugnis. Sämtliche Konstanzer Urkunden, welche die Klausel der Währschaftsübernahme enthalten[72], beziehen dieselbe nur auf den Veräußerer, nicht auch auf dessen Salmann. Man wird vielleicht sagen dürfen, daß die Währschaftsübernahme als Ausfluß des schuldrechtlichen (causalen), der Übereignung vorangegangenen Rechtsgeschäftes kein Korrelat zu der rein sachenrechtlichen Herrschaft des Salmanns bildete.

Es ist weiter darauf hinzuweisen, daß für eine eigentliche Währschaftspflicht des Salmanns gegenüber dem Treugeber auch um deswillen kein Raum vorhanden ist, weil in dem Moment der Einweisung des Treugebers in das gesalte Gut unter normalen Verhältnissen ein

meister und zwei weitere Geschlechter befinden, die vermutlich als Vertreter des großen Liegenschaftsbesitzes des Konstanzer Heiliggeistspitales innerhalb der Heiligenberger Grafschaft als Urteiler in Betracht kamen.

[71] Oben S. 122 zu Note 14.

[72] Siehe Note 14.

Eviktionsanspruch überhaupt nicht mehr praktisch werden konnte. Die Fälle echter Not ausgenommen, konnten Einsprachen gegen eine gerichtliche Fertigung nach Konstanzer Recht nur innerhalb der kurzen Präklusionsfrist von sechs Wochen und drei Tagen seit Fertigung erhoben werden. Deshalb war der Salmann gegen Rechtsansprüche, welche die Verfügungsmacht seines Vormannes, d. h. desjenigen, von dem der Treugeber das Gut erwarb, betraf, hinreichend dadurch geschützt, daß er selbst zwecks Erlangung der rechten Gewere am Gute dasselbe während der genannten Frist in Besitz und Nutzung hatte. In dem Momente, in welchem der Salmann den Treugeber in die nutzliche Gewere des Gutes einwies, stand für den Salmann fest, daß er durch eine Entwehrungsklage nicht mehr würde in Anspruch genommen werden. So hatte allerdings der Salmann gegenüber dem Treugeber die besonders geartete Pflicht, während der sechs Wochen und drei Tage seines Besitzes das Gut gegen Entwehrungsansprüche zu vertreten. Von dem Augenblicke der Einweisung des Treugebers an verblaßte diese Pflicht in das allgemein gehaltene Versprechen, den Treugeber vor allen ungerechten Angriffen auf seinen Besitzstand zu schützen. Denn obwohl der Treugeber die Gewere am Gute erlangt hatte, galt vor dem Stadtgericht der Salmann als der Eigentümer. Er hatte das Gut gerichtlich zu vertreten. Er verspricht lediglich, nach Kräften den Treugeber gegen Angriffe auf das Gut vor dem bürgerlichen Gericht nach Konstanzer Gewohnheitsrecht zu verteidigen, ähnlich, wie der Lehnsherr dem Lehnsmann bei Gewinnung und Verteidigung des Gutes Beistand zu leisten hatte[73]. Daß er, falls er mit seiner Verteidigung nicht durchdrang, von dem Treugeber irgendwie in Anspruch genommen werden konnte, scheint sehr unwahrscheinlich. Die bald erfolgte Umgestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen Treugeber und Salmann hat denn auch mit dieser Schutzpflicht des Salmanns infolge der veränderten Rechtsstellung des Treugebers aufgeräumt. So ist es gekommen, daß nur zwei Urkunden der älteren Zeit überhaupt uns die Thatsache dieser Schutzpflicht des Salmanns überliefert haben.

Am 2. August 1252 (27) nahmen für zwei Nichtbürger der Stadtamman Ulrich am Grieß sowie die beiden Geschlechter Heinrich Swigger und Konrad Hinter der Metzig das Eigentum eines Konstanzer Hauses auf. Die Salleute erklären:

«ut ipsos [sc. die Treugeber] in iure et consuetudine civitatis Constantiensis ab omni vexatione et iniuria pro viribus manutenere et defendere debeamus».

---

[73] Vgl. Schroeder, RG.³, 405.

Die andere Belegstelle datiert vom 14. Juli 1253 (30), ist also fast gleichzeitig mit der vorigen. Eine Gemeinderschaft, bestehend aus einem Konstanzer und einem Überlinger Bürger, hatte eine Hofstätte mit Haus besessen,

«per viros discretos, qui dicuntur salliute, qui electores suos in iure et consuetudine civitatis tenentur pro viribus defensare».

Beide Urkunden sind vom Amman ausgestellt, die Rechtsakte selbst also vor dem Ammangericht verlautbart. Aus der fast wörtlichen Übereinstimmung der Stellen ist zu schließen, daß sie die Übersetzung der deutschen Formel darstellen, welche in dieser Richtung die Salmannschaftsübernahme enthielt.[74]

c) Verfügung über das Gut gemäß dem Willen des Treugebers. Die dritte und wichtigste Pflicht, welche der Salmann auf sich nahm, war die, auf Mutung des Treugebers zu allen den dinglichen Verfügungen seine Mitwirkung nicht zu versagen, welche der Treugeber hinsichtlich des Gutes vorgenommen haben wollte. In diesem Punkte seiner Verpflichtungen nähert sich der beständige Salmann sehr dem Träger des Lehnrechts, der ja auch lediglich einen speziellen Anwendungsfall der Treuhand darstellt. Denn wenn auch unter den dinglichen Verfügungen, welche dem Salmann von seinem Treugeber angesonnen wurden, die Veräußerung der Liegenschaft durch Schenkung oder Verkauf im Vordergrund steht und mit einer Vernichtung der Salmannbefugnisse verbunden war, so kamen doch auch, wie wir gesehen haben[75], andere Verfügungen, Beleihungen, Leibzuchtbestellungen und Rentkäufe vor, deren Durchführung durch den Salmann zu erfolgen hatte, ohne daß dadurch die Rechtsstellung des Salmanns verändert worden wäre. Ebenso ist aber auch der Lehnsträger verpflichtet, alle Verfügungen seines Treugebers durch seine Hülfe zur Ausführung zu bringen, nötigenfalls durch Aufgabe seines Rechts an den Lehnsherrn. Bei dieser Sachlage darf es nicht verwundern, wenn die Konstanzer Urkunden den Salmann an einigen Stellen geradezu als getreuen Träger bezeichnen, denn das war er eben.

In dem Punkte der Verfügung über das Gut gemäß dem Willen des Treugebers ist durch die Entwickelung unseres Rechtsinstitutes kein Wandel eingetreten. Das geht aus den Quellen deutlich hervor.

---

[74] Wegen dieser Schutzpflicht des Salmanns seine Rechtsstellung als vormundschaftliche zu bezeichnen, muß um deswillen als unzulässig erscheinen, weil beim vormundschaftlichen Verhältnis der Mündel das Eigentum, der Vormund die Gewere am Mündelgute hat, während hier dem Salmann das Eigentum als gewereloses Recht, dem Treugeber dagegen — und er würde dem Mündel entsprechen — die Gewere zukommt.

[75] Siehe oben Note 65.

Die mehrfach angeführte Urkunde von 1252 August 2 (27), welche bis ins einzelne zwei Fälle der Salmannschaft beschreibt, berichtet, daß der Salmann des Veräußerers ein Haus aufgenommen habe wie folgt:

«ad iussionem mag. Ůl. avunculi sui, canonici sancti Stephani, multis presentibus iuratus in suam recepit taliter potestatem, quod ipse sub observatione dicti iuramenti in collatione seu donatione domus predicte mandato eiusdem Ůl. avunculi sui in omnibus obediret».

Die Salleute der Erwerber verpflichten sich in der gleichen Urkunde:

«ut . . . de collatione seu donatione dicte domus, cum ab ipsis requisiti fuerimus, eisdem [sc. den Treugebern] in omnibus obedire debeamus».

Auch hier ist eine fast wörtliche Übereinstimmung zu erkennen, die uns die Stellen als lateinische Übersetzung des solennen deutschen Treugelübdes erscheinen läßt, das der Salmann vor dem Gericht bei Übernahme der Sale ablegte. Wir hörten bereits, daß sich der Salmann Konrad in der Bünde 1329 (Nr. 192) dem Kloster Salem verpflichtete, dem Kloster

«unwidersprochen» mit der von ihm aufgenommenen Eigenschaft zu thun, «waz inen [sc. dem Kloster] liep ist und inan wol kumet, wenne und wie dik si ez můtent, als getrúwe trager tůn sont».

Die drei Salleute, welche ein Beghinenhaus im Jahre 1342 (Nr. 214) sich erwählten, erklären mit aller Ausführlichkeit, worin die Pflicht des Salmanns besteht:

«Und binden uns und únser erben darzů willeclich und unbetwungenlich an disem brief, also das wir si noch ir nachkomen an der aigenschaft desselben huses und der hofstat, noch das hus fúro ze versetzent ald ze verkoffent ald suss ånig ze werdent und iren frumen damit ze schaffent, wa si went und gen wem si went, das wir noch kain únser erbe sú noch ir nachkomen daran nit ierren noch sůmen sont mit kainen dingen noch mit kainerslaht sache, das in schådelich ald wider sie, wan das wir nu und hernach mit ufgende und mit allen sachen tůn sont, was ir wille ist, gen wem si uns sin můtent, als si sin notdúrftig sint, mit gůten trúwen an alle geverde».

Ganz ähnlich drückt sich die Urkunde 1356 Aug. 16 (264) aus.[76]

Die einzelnen Fälle der Erfüllung dieser Salmannenpflicht sind uns, soweit sie die Salmannschaft selbst unberührt lassen, schon begegnet. Soweit sie eine Vernichtung der Salmannbefugnisse in sich schließen, werden sie bei Erörterung der Beendigungsgründe der Sale zur Sprache kommen.

3. Umgestaltung des Verhältnisses zwischen Treugeber und Salmann. In ihrem Ausgangspunkt und den ersten Entwickelungsstufen stand das städtische Salmannenrecht der landrechtlichen Treuhand nahe. Der Salmann war mit weitgehender dinglicher Herrschaft über

---

[76] Siehe unten Seite 162.

das Gut ausgestattet, die wir als Eigentum erweisen konnten. Er hatte allerdings keine unbeschränkte Verfügungsmacht, sondern versprach durch Treugelübde, mit seinem Recht keinen anderen Gebrauch zu machen als denjenigen, welchen der Treugeber von ihm verlangte. Die Vertretung des Gutes vor Gericht stand ausschließlich dem Salmann zu. Die Berechtigung des Treugebers am Gute, welche dieser durch die Einweisung in Besitz und Gewere des Gutes seitens des Salmanns erlangte, wurde auf dieser Stufe als besonders geartetes weitgehendes dingliches Recht, dem Eigentum nahe verwandt und dem Rechte des Lehnsmanns am Lehngute ähnlich, erkannt.

In dieser Gestaltung der Berechtigung des Treugebers liegt der Keim zu dem Umschwung in der Rechtsauffassung der Beziehungen zwischen Treugeber und Salmann, der sich in Konstanz seit der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts rasch vollzog. Zur Reife gebracht wurde derselbe durch die Thatsache, daß der stadtrechtliche Salmann begrifflich nicht bloß als Mittelsmann auf vorübergehende Dauer in seiner Stellung verblieb, sondern berufen war, gegebenenfalls lange Zeit als Salmann neben dem Treugeber zu stehen, ja daß die gesetzlichen Erben des Salmanns die Sale über den Tod des ursprünglich bestellten Salmanns weiter führten, selbst über den Tod des Treugebers hinaus, so daß es vorkommen konnte, daß die gesetzlichen Erben der ursprünglichen Salleute als Salleute neben die gesetzlichen Erben des ursprünglichen Treugebers traten. Daß bei einer so langen Dauer des Nebeneinander von Salmann und Treugeber die Vorstellung des Salmanns als Mittelsmanns mehr und mehr in den Hintergrund treten mußte, ist nur zu natürlich. Anfänglich trat diese Eigenschaft des Salmanns bei der Bestellung eines neuen Salmanns zufolge des 6 Wochen und 3 Tage dauernden Genusses des Gutes durch den Salmann mit darauffolgender Einweisung des Treugebers zu tage. Der alte Brauch wurde jedoch bald als lästige Form empfunden und, wie auch bei Umwandlung freien Gutes in Zinsgüter und bei Schenkungen mit Leibgedingsvorbehalt, allmählich beiseite gesetzt. Seit ungefähr 1300 kann er in der Regel als beseitigt gelten.

Damit hatte sich aber der Wandel im Rechte schon vollzogen. Der Salmann nahm bisher das Gut für den Treugeber auf, besaß es 6 Wochen und 3 Tage und wies den Treugeber sodann ein. Er war ihm gegenüber Mittelsmann. Jetzt nimmt der Salmann freilich auch die Übereignungserklärung des Vormannes entgegen, er nimmt aber das Gut nicht mehr in Besitz, sondern überläßt es sofort dem Treugeber zu Nutzung und Gewere. Er hat damit den Charakter als Mittelsmann vollständig eingebüßt. Der Rechtserwerb seitens des

Salmanns und seitens des Treugebers, welcher vordem in zwei zeitlich getrennte Rechtsakte auseinanderfiel, war in einen einzigen verschmolzen. Zeitlich mit dem Salmann, dessen dingliches Recht am gesalten Gute wir vor wie nach als freies Eigentum auffassen müssen, erlangt der Treugeber die unumschränkte Nutzung und den Besitz des Gutes, damit aber ein weitgehendes dingliches Recht am Gute, das sich vom Eigentum so gut wie nicht unterschied. Hatte man doch schon früher davon gesprochen, daß der Treugeber die Eigenschaft am Gute erworben habe durch die Hand seiner Salleute. Gleichzeitig erwarben mithin jetzt der Salmann das Eigentum und der Treugeber ein praktisch dem Eigentum gleichwertiges dingliches Recht.

Aber beider Recht war nicht unbeschränkt. Der Salmann übernahm mittels eidlichen Treugelübdes die Verpflichtung, mit seinem Eigentum keinen anderen Gebrauch zu machen, als den der Treugeber wünschte, sei es daß der Treugeber selbst im Genusse des Gutes bleiben, sei es daß er eine dingliche Belastung desselben vornehmen, sei es endlich, daß er das Gut geradezu weiterveräußern wollte. Aber auch das eigentumsähnliche Recht des Treugebers war kein vollkommenes. Auch er bedurfte zu jeder dinglichen Verfügung über das Gut die Mitwirkung seines Salmannes, wenn sie gültig sein sollte. Allerdings konnte er gegebenenfalls den Salmann auf Grund seines Treugelübdes gerichtlich zwingen, diese Mitwirkung nicht zu versagen. Aber die Thatsache der gegenseitigen Bindung des Willens, der gegenseitigen Beschränkung der Verfügungsmacht, besteht. Zu einer gültigen Verfügung über das Gut ist gemeinschaftliches Handeln beider, des Salmanns und des Treugebers, erfordert. Keiner kann über sein Recht eine einseitige Verfügung treffen. All das ist aber nichts anderes als eine Aufzählung der Begriffsmerkmale der Gesamthand. So sind wir an dem Punkte angelangt, den wir schon in den einleitenden Erörterungen andeuten konnten[77], wir sehen, die Treuhand hatte sich verwandelt in ein Gesamthandverhältnis.

Nicht bezüglich der obligatorischen Verfügung über das gesalte Grundstück bestand diese Gesamthand. Soweit es sich um Kauf oder Schenkung der Liegenschaft als solche handelt, ist der Treugeber voll verfügungsfrei. Die Gesamthand zwischen Treugeber und Salmann beschränkt sich auf die dingliche Vertretung des Gutes. Das sprechen die Urkunden unzweideutig aus. Der Treugeber verkauft oder schenkt

---

[77] Siehe oben S. 33.

das Gut allein und quittiert über die erfolgte Preiszahlung, er läßt aber das Eigentum auf mit dem Salmann. Daß der Umschwung in der Auffassung unseres Rechtsinstituts nicht bloß ein theoretischer, heute als solcher festzustellender ist, sondern daß die Zeitgenossen selbst, die das Salmannenrecht übten, den Wandel erkannten, darüber redet die Änderung der Ausdrucksweise in den Urkunden eine zu deutliche Sprache. Früher nahm der Treugeber das Eigentum am Gute «per manus» seiner Salleute auf.[78] Er erkannte damit die Salleute als Eigentümer des Gutes an. Jetzt nimmt der Treugeber das Eigentum am Gute selbst zu eigenem Recht, nur nicht allein, sondern «mit der Hand» seines Salmannes oder seiner Salleute auf und tritt sofort in den Genuß des Gutes ein. Früher konnte der Treugeber wohl obligatorisch über das Gut verfügen, wollte er aber in Ausführung des obligatorischen Vertrages dem Gegenkontrahenten das Eigentum am Gute übertragen, dann that er dies nicht selbst, die Übereignung geschah vielmehr durch den Salmann, denn ihm allein stand die sachenrechtliche Vertretung des Gutes zu. Jetzt verfügt der Treugeber nicht nur obligatorisch über das Gut, er giebt auch seinem Käufer das Eigentum daran auf, nur nicht allein, sondern «mit der Hand», oder, wie die Urkunden meist ausführlicher reden, «mit Hand, Willen und Gunst» seiner Salleute bezw. seines Salmannes.[79] Standen sich früher

[78] Vgl. oben Note 2.

[79] Die Belege dafür, daß sich die Rechtsstellung des Salmanns nur auf die sachenrechtliche Vertretung des Gutes beschränkte, siehe oben Note 1. Die Belege dafür, daß der Salmann fortan mit dem Treugeber handelnd auftritt, sind die folgenden: Schon die Spitalgründungsurkunde (1225, o. T., Nr. 10) spricht ungenau davon, das Spitalgrundstück sei gewidmet und tradiert worden «a nobis [dem ausstellenden Bischof Konrad] simul et a predicto Ô. Blarrario et suis salmannis». Es handelt sich um die poetisch gefaßte Traditio an den Herrgott selbst zu Handen seiner Armen. Daß der alte Rechtszustand frühzeitig ins Schwanken geriet, lehrt deutlich die zwei Salmannfälle enthaltende Urkunde 1252, Aug. 2 (27). In dem einen Fall ist richtig gesagt, daß der Salmann allein das gesalte Grundstück in seine Gewere nahm («in suam recepit potestatem»), während die Salleute des zweiten Falles erklären, mit den Treugebern das Gut aufgenommen zu haben («nos . . . sallute memoratam domum cum predictis Mathilda et Martino [den Treugebern] recepimus»). Die Urkunde 1261, November 11 (41) berichtet von einer Eigentumsschenkung an Stift St. Stephan durch den Schenker «cum suis sallûtin eandem proprietatem sibi manutenentibus». Ebenso schenkt am 27. Mai 1270 (58) Ulrich von Sumbri dem Spital ein Haus «cum suis salliuten». Derselbe schenkt am 30. Jan. 1285 dem Spital ein zweites Haus «mit sinen salliutin». 1297, Jan. 5 (105): Aufgabe eines Hauses «mit hern Cůnrat dem Múnzer und mit hern Johans von Hove, die únser salman waren». Ebenso 1298, Febr. 23 (111). Um 1300 (114) Auflassung eines Hauses durch den Treugeber «accedenti consensu discreti viri . . . salmanni dicte domus». Seit dem Beginn des 14. Jahrhunderts ist die Gesamthand zwischen Treugeber und Salmann

zwei Kontrahenten über eine in freiem Eigentum stehende Konstanzer Liegenschaft gegenüber, die beide Nichtbürger waren, dann schlossen sie lediglich das obligatorische Rechtsgeschäft ab, die Übertragung des Eigentums vom Veräußerer zum Erwerber geschah ausschließlich durch die beiderseitigen Salleute. War dasselbe jetzt der Fall, dann handelten die Kontrahenten nicht nur auf dem Boden des Vertragsrechtes in eigenem Namen, sie ließen auch selbst das Eigentum auf bezw. empfingen dasselbe, natürlich auch hier «mit Hand, Willen und Gunst» ihrer beiderseitigen Salleute.

Bei dieser Sprache der Quellen ist die Forderung unabweislich, seit etwa dem beginnenden 14. Jahrhundert das Verhältnis zwischen Treugeber und Salmann als ein Miteigentum zu gesamter Hand aufzufassen. Die nächste Wirkung der veränderten Rechtsauffassung machte sich auf dem Gebiete der Verpflichtungen des Salmanns geltend. Nachdem der eigene Besitz und Genuß des gesalten Gutes durch den Salmann während der Frist der rechten Gewere in Wegfall gekommen war, konnte fortan von einer Schutzpflicht des Salmanns in dem Umfang, wie wir sie oben festgestellt haben, nicht mehr die Rede sein.

vollendete Thatsache. 1313, Jan. 19 (144) Übereignung «accedenti auctoritate et consensu . . . salmanni»; 1314, Okt. 15 (148): Hausfertigung «cum . . . salmanno». 1314, Nov. 21 (149): Übereignung «mit Ůlriches hant des Jôhelers únsers salmannes»; 1316, Apr. 20 (157): Übereignung «mit unser sallúte . . . willen und gunst»; 1318, Sept. 13 (165): Mag. Wernher Essich schenkt die Eigenschaft seiner Häuser dem Domstift «per suas et manus discretorum virorum . . . salmannorum»; ebenso 1322, März 20 (171); 1319, März 27 (167): Übereignung «de consensu et voluntate . . . salmanni»; 1323, Aug. 5 (175): Übereignung «de consensu, voluntate et permissione discr. virorum . . . salmannorum»; 1324, Nov. 21 (178): Übereignung mit der Salleute «willen und handen»; 1329, o. T.: Übereignung «mit mines salmannes . . . willen, gunst und hant»; 1344, Aug. 14 (219): Übereignung «mit únsers salmans willen und gunst und mit siner hant»; ebenso 1346, o. T. (223); 1347, März 14 (227); 1349, o. T. (233); 1349, März 17 (234); 1349, Sept. 22 (239); 1358, Dez. 5 (272); 1362, Jan. 12 (297); 1372, Juli 21 (333); 1346, Dez. 4 (225): Übereignung «de consensu et voluntate expressis . . . salmanni»; 1347, Dez. 2 (228): Übereignung in des Käufers «und in der erber lúte hant . . ., dú derselbe [Käufer] darúber ze rehten sallúten genomen hat»; ebenso 1369, Nov. 24 (325); 1370, Juni 17 (317); 1348, Febr. 18 (229); Übereignung «dem beschaiden manne Petern Mangolt . . . und . . . sinem salman»: 1356, April 12 (259) «mit iro salman»; 1356, Aug. 16 (264): Veräußerung an die Käufer und deren Salleute: «Und durch iro bette [sc. der Käufer] habe ich es mit inen [sc. den Käufern] gefertigt und uffgeben Hainrichen dem Keller . . . und Cunrat dem Ruhen, die si in getrúwes hant ze rehten sallúten darúber genomen hant»; ebenso 1359, Juli 29 (278); 1372, Okt. 25 (334); 1372, März 10 (332): Aufgabe der Eigenschaft «mit willen und gunst und hantgetât» des Salmanns. Die Urkundenstellen aus älterer Zeit, welche im Gegensatz zu den hier erörterten aussagen, daß der Treugeber das Gut nicht mit seinem Salmann, sondern durch den Salmann aufnahm, sind in Note 2 oben mitgeteilt.

Denn die unerläßliche Voraussetzung dieser Schutzpflicht war eben, daß der Treugeber zur Vertretung des Gutes nicht legitimiert war. Das ist aber jetzt nicht mehr der Fall, nachdem beide, Treugeber und Salmann, zu gleicher Zeit das Gut antraten. Mit dem Gedanken des Miteigentums beider zur gesamten Hand ist die Rechtsschutzvertretung des einen Gesamthänders für den andern unvereinbar. Die Vertretung des Gutes liegt in der Gesamthand. Nur als Organ der Gesamthand kann der einzelne eine Vertretungsbefugnis erlangen.

Einige Schwierigkeit bereitet bei der Annahme der Gesamthand die Frage nach der Gewere des Salmanns. Der ganze Nutzen des Gutes fällt von Anfang an dem Treugeber zu. Der Salmann hat lediglich bei allen dinglichen Verfügungen, welche der Treugeber mit dem Gute vornehmen will, mitzuwirken. Es liegt aber in dieser Trennung der beiderseitigen Befugnisse keine Auflösung der eben erst ins Leben getretenen Gesamthand. Man könnte daran denken, in dieser Trennung eine Nutzteilung unter den Gesamthändern, eine Mutschierung zu erblicken, derart, daß durch die verfassungsrechtliche Natur des Salmannenrechts dem Treugeber die unumschränkte Nutzung des Gutes zugewiesen worden sei, während die Berechtigung des Salmannes begrifflich auf ein Minimum, die Mitwirkung bei dinglichen Verfügungen in betreff des Gutes, beschränkt wurde, wie dies in den einleitenden Erörterungen[80] darzulegen versucht wurde. Dagegen ist aber das Bedenken zu erheben, daß die Mutschierung begrifflich eine Örterung ist, d. h. eine örtliche Nutzteilung, nicht eine sachliche[81]. Deshalb scheint die Konstruktion den Vorzug zu verdienen, welche überhaupt darauf verzichtet, eine Gemeinschaft der Nutzung aufzustellen, und welche die Gesamthand auf die Gemeinschaft des durch den Übereignungsakt von Salmann und Treugeber gemeinschaftlich erworbenen dinglichen Rechts beschränkt. Mit dem Wegfall des Besitzes der Liegenschaft durch den Salmann während der sechs Wochen und drei Tage verzichtet der Salmann auf die Ausübung der von ihm durch den Übereignungsakt gemeinschaftlich mit dem Treugeber unter den Parteien erworbenen Gewere zu gunsten des Treugebers. In der Nutzung des Treugebers wird aber gewissermaßen auch das dingliche Recht seines Mitgemeinders, des Salmanns, zur äußeren Erscheinung gebracht. Daher konnte der Wegfall jener Frist um so leichter Eingang finden, als er für die Rechtsstellung des Salmannes nichts Bedenkliches an sich hatte[82].

---

[80] Oben Seite 34.

[81] Gierke, Deutsches Privatrecht I, 667; v. Amira, Grundriß², 129.

[82] Dies die juristischen Ergebnisse. Vom rein thatsächlichen Standpunkt aus betrachtet war die Thätigkeit des Salmanns lediglich noch eine auctoritatis inter-

§ 7.

Vererblichkeit und Erlöschen der Salmannbefugnisse. Ende des Salmannenrechts.

1. Vererblichkeit der Salmannbefugnisse. Das dingliche Recht des stadtrechtlichen Salmanns am Gute, sei es alleiniges Eigentum, sei es Miteigentum zu gesamter Hand, ist vererblich. Wie in jedem andern Falle rückt auch der gesetzliche Erbe des Salmanns in die Stellung seines Rechtsgebers im Augenblick von dessen Tode ein[1]. Der auf lange Zeitdauer berechnete Charakter der stadtrechtlichen Sale mußte die Vererblichkeit der Salmannbefugnisse praktisch besonders häufig machen. In erster Linie war dies hinsichtlich der Salleute von geistlichen Anstalten wie etwa derjenigen des Klosters Salem der Fall[2]. Aber auch neben Privaten kommen Fälle von Vererbung der Salmannenschaft vor. Die Mißstände, welche mit der von Rechtswegen eintretenden Vererblichkeit der Salmannbefugnisse dadurch eintreten konnten, daß gegebenenfalls unmündige Erben in die Salmannschaft einrückten, beseitigten die geistlichen Anstalten (Heiliggeistspital, Feldsiechen, Franziskanerkloster, siehe oben Seite 69, 73) frühzeitig dadurch, daß, wie schon anderorts gezeigt wurde, diese Salleute zu Pflegern der betreffenden Anstalten umgewandelt und als Gemeindebeamte mit periodischem Amtswechsel bestellt wurden. Freilich wurde mit dieser Umgestaltung der alte Rechtsboden verlassen. Sonst hätte mindestens bei jedem Amtswechsel dieser Pfleger eine Übertragung sämtlicher von ihnen bekleideten Salmannschaften an die neubestellten Amtsnachfolger stattfinden müssen. Davon ist aber nirgends die Rede. Man ließ diesen Akt als schwerfällige Form einfach beiseite.

Der Beweis für die Vererblichkeit der Salmannbefugnisse ergiebt sich an der Hand der Konstanzer Quellen vornehmlich aus denjenigen

---

positio. Der Auffassung des praktischen Lebens war das dingliche Recht des Salmanns eben nur ein Scheinrecht ohne realen Vermögenswert. Daß man das naturgemäß auch schon im Mittelalter in Konstanz empfand, geht aus der Urkundensprache mit genügender Deutlichkeit hervor. Vgl. Gierke, Privatrecht I, 667, Note 21.

[1] Schröder, RG.[3], 736; Heusler, Institt. II, 560ff.; Huber, Gesch. d. schweiz. Privatrechts 669; Stobbe, Handbuch 5, 21; Amira, Grundriß[3], 108.

[2] Leider fehlt es an Urkunden über dasselbe in geistlichem Besitz, wie z. B. des Klosters Salem befindliche Grundstück, aus denen die Erbfolge ersichtlich wäre. Die Aufstellung der Salleute oben Seite 105ff. ergiebt lediglich die Thatsache, daß das Kloster Salem für seine verschiedenen, während des 13. Jahrhunderts gemachten Liegenschaftserwerbungen hauptsächlich Glieder der Familie Jocheler mit den Zweigfamilien Ruh und Schlecht zu Salleuten wählte.

Urkunden, welche im konkreten Falle von Übernahme der Sale handeln. Unterm 21. Dezember 1329 (192) bekennt der Konstanzer Bürger Konrad in der Bünde Salmann des Klosters Salem geworden zu sein. Er erklärt:

«das ich den erwirdigen herren dem abt und dem convente . . . ze Salmenswille die aigenschaft des huses und der hofstat . . . mit inen ufgenomen und enphangen habe . . ., wan och mich dieselben herren zainem getrúwen salman darúber genomen hant. Und binde mich und min erben dazů, daz ich und min erbon, ob ich enwere, an den daz erbe gevallet, inen damit tůn sôlin unwidersprochen, waz inen liep ist und inen wol kumet, wenne und wie dik sie ez mûtent, als getrúwe trager tůn sont».

In dem Revers dreier Konstanzer Geschlechter vom 6. Sept. 1342 (214) über die für ein Beghinenhaus übernommene Sale erklären diese Salleute:

«das wir durch bette der erbaren gaischelichen frowen . . . den maisterinen ufgenomen und enpfangen haben die aigenschaft des huses und der hofstat, . . . also das úns dieselben maisterinen an ir und an . . . ir gespilen stat . . . und an alle ir nachkomen stat úber die aigenschaft desselben hus u. h. ze rehten sallúten . . . genomen hant . . . Und binden uns und únser erben dazů willeclich» [folgt die oben Seite 155 mitgeteilte Formel der Salmannpflichten].

Einen weiteren wertvollen Beleg für die Vererblichkeit der Sale enthält die Urkunde vom 16. August 1356 (264). In derselben erklären zwei Salleute, in deren treue Hand eben ein Haus gegeben wurde:

«Und davon so haben wir inen fúr úns und únser erben gelobt und úns darzů willeclich gebunden, daz wir nû und hernach die aigenschaft fúrbas uffgeben sôlin und mit anderen dingen ungevarlich und unverzogenlich tůn sôllin, was ir wille ist und was si ûns darumb ze bitten hand ald ir erben, ob si enwerin».

Wir sehen, der beiderseitige Erbfall ist hier ins Auge gefaßt. Ein praktischer Fall derart, daß an Stelle der Salleute deren Erben kraft des Erbanfalls die Salmannbefugnisse ausüben, ist in der Urkunde vom 30. Januar 1285 (99) überliefert. Inhaltlich derselben schenkt der Konstanzer Bürger Ulrich von Sumbri dem Heiliggeistspital ein Haus in Konstanz:

«als er es het in gewalt und in siner aigellicher gewer», und «entzeh sich dran alles sines rehtin und gap inen [sc. den Spitalpflegern] die gewer mit allem rehte und tet daz mit gelerten worten, als rehte und sitte und gewonlich ist ze Costenze und mit sinen salliutin Arnolte Snewis und Hainrich Swiger, die diu sal von erbe anevil von iro vatter hern Hugen saeligen Suewize und hern Hainrich Swigere».

Die von der Urkunde 1356 April 12 (259) ins Auge gefaßte Möglichkeit der Unkenntnis des Salmannes ist ebenfalls auf die Thatsache der Vererbung der Salmannbefugnisse zurückzuführen[3]. War auf beiden Seiten, auf der des Salmanns, wie auf der des Treugebers ein

[3] Vgl. über diese Urkunde das oben S. 62 Gesagte.

Erbfall eingetreten, so bestand die Gemeinderschaft im Rechte zwischen den beiderseitigen gesetzlichen Erben weiter, ohne daß notwendig der Erbe des Treugebers den Erben des Salmannes zu kennen brauchte. Rechtsgeschäftlich war er ja mit ihm noch gar nicht in Berührung gekommen.

Über die Frage, ob bei Vorhandensein mehrerer gesetzlicher Erben eines und desselben Salmannes sich die Salmannschaftsbefugnisse auf alle diese vererbten, oder ob vielmehr einer aus ihrer Mitte die Salmannschaft des verstorbenen Vaters übernahm, gestatten die Konstanzer Quellen eine zuverlässige Auskunft nicht. Die vorhin erörterten Reverse von antretenden Salleuten sprechen allgemein davon, daß in die Rechtsstellung des Salmanns auch seine gesetzlichen Erben einzutreten haben. Der Singular «min erbon . . . an den daz erbe gevallet» in der Urkunde 192 vom 21. Dezember 1329 ist sprachlich zu erklären und zwingt zu keiner Entscheidung in der einen oder der anderen Richtung. Dagegen möchte ich aus dem oben erörterten Fall der Urkunde vom 30. Januar 1285 (90), in welcher an Stelle je eines der beiden verstorbenen Salleute ein Sohn des Verstorbenen auftritt, schließen, daß nach Art der Lehnsträgerei[4] ein Erbe des Salmanns vorangestellt wurde. Dies umsomehr, als ja ein vermögensrechtliches Interesse mit der Übernahme der Sale weder aktiv noch passiv verknüpft war.

Die Vererblichkeit der Pflichten des Salmanns kann bei dem unzweideutigen Wortlaut der überlieferten Reverse antretender Salleute wenigstens für das 14. Jahrhundert nicht bezweifelt werden. Für sich und seine Erben übernimmt der Salmann die Verpflichtung, den Treugeber am Gute nicht zu beirren und alle von diesem gewünschten dinglichen Verfügungen über dasselbe vorzunehmen. Die aus der beschränkten Erbenhaftung des deutschen Rechts[5] gegen diese Formulierung etwa zu erhebenden Einwendungen erledigen sich einmal durch den Hinweis auf die Thatsache, daß sich ja stets unter dem an den Erben des Salmanns gefallenen Nachlaß die gesalte Liegenschaft zu Alleineigentum oder zu Gesamteigentum des Erben befand. Mithin handelte es sich, falls der Erbe des Salmanns aus einer Verletzung seiner Treuhänderpflicht schuldrechtlich vom Treugeber oder dessen Rechtsnachfolgern in Anspruch genommen werde, immer nur um Haftung mit den Kräften des Nachlasses, das eigene Vermögen des Erben wurde dadurch nicht berührt. Daß aber der Erbe auch mit den Liegenschaften des Nachlasses, hier mit dem gesalten Grundstücke, für die

[4] Heusler, Institt. II, 186 f.

[5] Heusler, Institt. II, 550 ff.; Schroeder, RG.[3], 737 f.; Stobbe, Handbuch II, 50; Huber, Gesch. des schweizer. Privatrechts 668 zu Note 2.

Nachlaßverbindlichkeiten einzutreten hatte, ist für die von uns behandelte Zeitperiode ausgemacht. Einfacher und der Fortentwicklung aus dem alten Treuhandrechte entsprechender muß aber die Konstruktion erscheinen, welche mit der Pflichtverletzung durch den Erben des Salmanns die in dem Geding der Treuhandübernahme liegende Resolutivbedingung existent werden läßt. Dadurch fällt das Eigentum oder Miteigentum dieses Erben am gesalten Grundstück in sich zusammen. Dem Treugeber erwächst auf dieser Grundlage ein dinglicher Anspruch [6]. Praktische Fälle sind nicht überliefert.

2. Erlöschen der Salmannbefugnisse. Mit dem Tode des Salmanns geht, wie wir soeben gesehen haben, weder sein Recht unter noch endigen seine Pflichten. Beide übertragen sich auf den gesetzlichen Erben. Sobald der Gedanke der Gesamthand durchgedrungen war, war auch eine einseitige Dereliktion des Salmanns unmöglich geworden, da nur Salmann und Treugeber gemeinschaftlich rechtsgültig über das Gut verfügen konnten. So bleibt denn als Beendigungsgrund der Salmannbefugnisse nichts übrig als die Übereignung. Auf dieselbe Art, wie der Salmann das Recht erworben, verlor er es, im Wege der Übertragung seines Rechtes auf einen Dritten. Er verlor es nicht durch die Einweisung des Treugebers in Nutz und Gewere des Gutes, denn er ließ hier sein Recht nicht auf. Er verlor es nicht durch dingliche Verfügungen beschränkter Natur, wie Leibzuchtbestellung, Widerlegung, in jüngerer Zeit auch durch Rentkauf, bei denen er zwar mitwirkte, aber sein Recht ebenfalls nicht aufließ. Er verlor es erst dann, wenn er auf Mutung des Treugebers, der die Liegenschaft verkauft oder verschenkt hatte, dem Käufer oder Beschenkten die Eigenschaft ursprünglich allein, später mit dem Treugeber aufgab und auf sein Recht Verzicht leistete. Solcher Auflassungen sind denn auch eine große Zahl überliefert. Dieselben gruppieren sich nach verschiedenen Gesichtspunkten.

In erster Linie steht der wirkliche Verkauf des Gutes. Hier gab in alter Zeit der Salmann sein Alleineigentum, später Salmann und Treugeber ihre Rechte am Gute dem Käufer in aller Form der Eigentumsübertragung auf und keiner von beiden war fürderhin an dem Gute berechtigt [7]. Dem Verkauf steht eine vollwirksame Schenkung,

[6] Vgl. Huber, Bedeutung der Gewere 60 zu Note 142.

[7] Derart sind die Fälle 1252, Aug. 2 (27); 1253, Juli 14 (30); 1254, Nov. 18 (34); 1271, Febr. 14 (60); 1296, Apr. 10 (101); 1296, Mai 5 (103); um 1300 (114); 1323, Aug. 5 (175); 1346, o. T. (223); 1349, Sept. 11 (238); 1349, Sept. 22 (239); 1359, Juli 29 (278); 1369, Nov. 24 (325); 1370, Juni 17 (327); 1372, März 10 (332); 1372, Okt. 25 (334).

mag sie auch unter einem Leibzuchtvorbehalt geschehen sein, gleich[8]. Die zweite Gruppe umfaßt Rentkäufe der älteren Rechtsstufe, welche keine andere Form des Realkreditgeschäfts kannte, als Übertragung des Eigentums und belasteten Rückempfang des Gutes als Zinslehen mit allen Eigentümlichkeiten des Zinslehens. In die gleichen Rechtsformen kleideten sich zahlreiche Jahrzeitstiftungen[9]. Auch hier gab in alter Zeit der Salmann sein Alleineigentum, später Treugeber und Salmann zusammen ihr dingliches Vollrecht am Gute auf und zwar der Salmann schlechthin. Der Treugeber freilich erhielt das Gut, in ein Zinslehen umgewandelt, d. h. zu dem beschränkteren dinglichen Rechte des Zinsmanns, zurückübertragen. Der Salmann verlor mithin, juristisch betrachtet, bei diesen Geschäften alles Recht am Gute. Das weitgehende dingliche Nutzungsrecht und spätere Gesamteigentum des Treugebers erfuhr dagegen lediglich eine Verschlechterung in Höhe der auf das Grundstück gelegten Reichnisse. Die Beseitigung des Salmanns war hier rein zufällige Folge des Rechtsaktes, weil eine andere Form des Realkreditgeschäfts sich noch nicht entwickelt katte[10].

Eine dritte, in den Urkunden zahlreich vertretene Gruppe von Fällen zielt im Gegensatze dazu geradezu auf die Abschaffung des Salmanns ab. Nicht ein Realkreditgeschäft ist hier die Hauptsache, sondern die Befreiung des Treugebers vom Salmann steht im Vordergrund des Interesses. Alle Fälle lassen sich zusammenfassen als Rechtsgeschäfte, welche die Umwandlung von salmännischem Eigen in Zinseigen betreffen. Bei ihnen müssen wir etwas eingehender verweilen.

Warum kam das Bestreben auf, den Salmann zu beseitigen? Eine allzugroße Belästigung der persönlichen Verfügungsfreiheit konnte doch in seiner Mitwirkung zu dinglichen Rechtsakten, an sich für das einzelne Grundstück seltenen Rechtsgeschäften, nicht erblickt werden. Die Ursache der merkwürdigen Erscheinung ist also nicht auf privatrechtlichem Gebiete, sondern auf verfassungsrechtlichem zu suchen. Wer ein Eigen mit Salmannenhülfe antrat, konnte auf Grund dieses Liegenschaftsbesitzes das Bürgerrecht nicht erwerben. Denn, wie wir sehen werden, nur voll-

---

[8] Derart sind die Fälle 1220, Juli 29 (8); 1225, o. T. (10); 1261, Dez. 15 (42); 1269, o. T. (50); 1270, Mai 27 (58); 1276, Febr. 2 (68); 1285, Jan. 30 (90); 1305, Dez. 18 (125); 1309, März 13 (132); 1313, Jan. 19 (144); 1344, Aug. 14 (219); 1349, März 17 (234); 1372, Juli 21 (333).

[9] Darüber wird im zweiten Abschnitt näheres zu bringen sein.

[10] Vgl. die Urkunde 1261, Nov. 11 (41); 1297, Jan. 5 (105); 1298, Febr. 23 (111); 1314, Okt. 15 (148); 1314, Nov. 21 (149); 1324, Nov. 21 (178); 1329, o. T. (191); 1346, Dez. 4 (225); 1358, Dez. 5 (272); 1362, Jan. 12 (297).

freies Eigen oder Zinseigen erfüllte die Voraussetzungen des Bürgerrechtserwerbes. Gab es aber einen Weg, das salmännische Eigen in Zinseigen umzuwandeln, dann konnte jemand mit demselben Grundstück, das er bisher mit Salmannhülfe besessen, und von dem er der Stadt bereits bisher die Steuer entrichtet hatte, Bürger werden. Die Umwandlung in freies Eigen war dabei schlechterdings ausgeschlossen. Denn der Salmann mußte doch irgend jemandem das Eigen auflassen. Er konnte das aber nicht gegenüber dem Treugeber selbst, dem widersprach der Fundamentalsatz des Salmannenrechts, daß kein Nichtbürger zu eigener Hand Grundeigentum erwerben dürfe. Vollends war dies der Fall, nachdem die Idee der Gesamthand Platz gegriffen hatte und also ein gemeinsames Auflassen des Treugebers und des Salmanns erfordert wurde. Salmann und Treugeber mußten mithin die Auflassung an einen Dritten bewirken. Hätten sie das ohne weiters zu freiem Eigen gethan, dann wären Salmann und Treugeber um ihr Recht gekommen, der beabsichtigte Erfolg also nicht eingetreten. Sollte der Salmann beseitigt werden, so, daß der Treugeber auf Grund der bisher salmännischen Liegenschaft Bürger wurde, dann blieb, weil Zinslehen als Grundlage des Bürgerrechts nicht ausreichte, nur die Umwandlung in Zinseigen übrig. Darin liegt die hervorragende verfassungsgeschichtliche Bedeutung des Zinseigens. Es mußte also durch den Salmann bezw. durch Salmann und Treugeber das Eigentum am Gute jemandem aufgelassen werden, der selbst keines Salmanns bedurfte und von dem der Treugeber dasselbe sofort als Zinseigen zurückerhielt, lediglich mit einem Zinse belastet, aber nicht in ein Zinslehen umgewandelt[11].

Die Untersuchung des persönlichen Anwendungsgebietes des städtischen Salmannenrechts lehrte, daß die beiden größten Kirchen der Stadt, die Domkirche, sowie das Stift St. Stephan, demselben nicht unterworfen waren[12]. Es war dem als Gewohnheitsrecht der Bürger entstandenen Salmannenrecht unmöglich, auch den Stadtherrn und seine Hauptkirchen unter sein Geltungsbereich zu bringen. Und

---

[11] Der Unterschied zwischen Zinslehen und Zinseigen wird im nächsten Abschnitt zur Sprache kommen. Er besteht, kurz gesagt, darin, daß das Zinslehen an dem Charakter des Leiheverhältnisses festhält, was sich namentlich durch Verlust des dinglichen Rechts des Beliehenen bei andauernder Zinsfälligkeit sowie in der Beibehaltung des Erschatzes äußert, während das Zinseigen die Liegenschaft lediglich mit einer Reallast beschwert. Die Zinsfälligkeit bewirkt nicht den Verlust des Gutes, der Erschatz fehlt in aller Regel, die Veräußerung oder Verpfändung der zinseigenen Liegenschaft nimmt der zu Zinseigen Berechtigte ohne jede Mitwirkung oder auch nur Zustimmung des Zinsbezugsberechtigten, d. h. gerade so frei vor, wie wenn die Liegenschaft sein vollfreies Eigen wäre.

[12] Oben Seite 70 ff.

wenn es selbst möglich gewesen wäre, so hätte es für die Bürgerschaft kein Interesse geboten. Denn alle Liegenschaften, die um Gottes willen an die Domkirche oder an St. Stephan geschenkt wurden, waren den bürgerlichen Lasten nicht unterworfen, waren steuer- und wachtfrei. So lautete ein alter Rechtssatz, der in der Sühne Abt Bertholds von St. Gallen von 1255 seine Bestätigung fand [13]. Nur die geschenkten! Von entgeltlichem Erwerb beider Kirchen ist nicht die Rede. Wenn aber solche geschenkten Liegenschaften steuerfrei waren, dann brauchten sie auch keine Salleute, die doch in erster Linie der Bürgerschaft dafür einstanden, daß die gesalte Liegenschaft mit Steuer und Wacht der Stadt diente. Man konnte also den Salmann beseitigen, indem man die gesalte Liegenschaft einer dieser beiden Kirchen schenkte und den Salmann zur Auflassung seines Rechts an dieselbe veranlaßte. Das würde aber noch nicht erklären, weshalb gerade die Schenkung an die Domkirche oder an St. Stephan so besonders häufig geübt wurde. Die Erklärung wird erst damit geboten, daß an die Schenkung des Gutes an eine der genannten Kirchen sofort die Bitte des Treugebers sich anschloß, auf Grund seiner Auftragung das Gut als zinseigen, regelmäßig mit einem kleinen Wachszins belastet, zurückzuerhalten und daß dieser Bitte in allen Fällen entsprochen wurde.

Betrachten wir nunmehr die Urkunden, welche uns die merkwürdige Erscheinung überliefert haben. Es sind folgende Fälle:

«Um 1260 (39). Das Domkapitel urkundet, «quod discretus vir mag. Hainricus de Sol . . . proprietatem domus sue . . . per manus . . . [salmannorum] . . . ecclesie nostre ad usus communis prebende libere contradidit, ab eadem de cetero quiete et pacifice possidendam. Nos igitur devotionem prefati mag. H. . . . recompensatione mutua respicere cupientes, ipsi eandem [domum] pro annuo censu scil. uno fertone cere et XXIIII sol. den . . . pro duobus luminaribus de oleo expediendis . . . concessimus».

1318, Sept. 13 (165). Mag. Wernher Essich, «clericus Const.» schenkt seine beiden Häuser «sibi iure proprii pertinentes . . . per suas et manuo . . . suorum salmannorum» an den Hochaltar der Domkirche, und erhält sie als Wachszinsgut des genannten Altars, d. i. des Domkapitels gegen Entrichtung eines jährlichen Viertels Wachs zurück «eo iure, quod vulgariter zinsaigen . . . nominatur».

1319, März 27 (167). Adelhaid Binningerin überträgt die Eigenschaft ihres Hauses «de consensu et voluntate . . . salmanni» dem Domkapitel «sub condicionibus, quod usufructus dicte domus mihi [sc. der Schenkerin] reservatus existat, eandem domum vendendi, obligandi, distrahendi . . ., ita quod Johannes filiaster meus, uxor sua, liberi sui post mortem meam apprehendendam et pacifice possidendam [habeant] iure censuali, qui [!] vulgo dicitur zinsaigen videlicet unius fertonis cere annis singulis solvendi . . . in signum proprietatis domini in eosdem [sc. das Domkapitel] translati».

---

[13] Siehe Urkunde 1255, Nov. 29 (36).

1322, März 20 (171). Das Domkapitel urkundet, daß ihm Ulrich gen. Walch von Arbon seine zwei Häuser «iure proprii sibi perinentes per suas et . . . salmanni predictarum domorum manus» schenkte unter dem Geding, daß das Domkapitel sich verpflichtete, dieselben Häuser «eo iure quod vulgariter zinsaigen dicitur» gegen ein jährliches Viertel Wachs an den Hochaltar der Domkirche dem Sohne des Schenkers zu übertragen.

1331, Febr. 1 (195). Das Cisterzienserinnenkloster Rottenmünster besaß zwei Häuser in Konstanz mit Salmannenhülfe. Es verkaufte diese Häuser an den Notar Bischof Rudolfs von Konstanz, Rudolfs von Machelinshofen. Derselbe will das Gut ohne Salmannenhülfe antreten und verwandelt es deshalb in ein Zinseigen des Domkapitels, indem er die Häuser dem Domkapitel schenkt, die Übereignung derselben unmittelbar durch seine Verkäufer (den Konvent von Rottenmünster) und deren Salleute an das Domkapitel vornehmen läßt, und die Häuser als Zinseigen vom Domkapitel zurückerhält, mit einem jährlichen Zins von einem Viertel Wachs belastet.

1344, Jan. 12 (215). Ein besonders drastischer Fall. Der bischöfliche Hofschreiber Johann von Ravensburg wollte ein bisher von seinem Vater innegehabtes Haus als Zinseigen übernehmen, offenbar, um auf Grund desselben Konstanzer Bürger zu werden. Der Salmann des Vaters (Gottfried Götzli) und der Kaplan des St. Nikolausaltars im Dom, an welchen das Haus geschenkt wird, berichten über den Hergang der Sache wie folgt:

«Allen, die disen gegenwúrtigen brief ansehend, . . . kúnd ich Gőtfrid Gőtzli . . ., das fúr mich kamen Hainrich von Ravensburg der schůchmacher, Hainrich und Johanns sin sun, und gabent willenclich uff an min hand mit allem reht das hus und die hoffstatt . . ., darúber ich ir salman was, und batten mich flechtigclich, das ich dasselb hus und hoffstat und alle die reht, die ich ald sy ald kain unser erben und nachkomen daran . . . gehaben mőchten an aigenschaft . . . uffgebe ze ainem rehten zinsaigen dem erbern priester hern Berchtolden, caplan sans Niclaus alter ze C. in unser frowen múnster. Diss hab ich getan durch iro bette und hab dieselben hus und hoffstatt . . . frylich und luterlich uffgeben demselben her Berchtolden . . ., also das dieselben hus und hofstatt an denselben alter hynnanhin ewigclich ze ainem rechten zynssaigen . . . hőren sont.

Darnach vergich ich der vorgenant her Berchtold caplan . . ., das ich die vorg. hus und hoffstatt . . . uffgenomen und empfangen hab an denselben alter ze ainem rechten zinnsaigen. Und nach demselben uffgeben . . . hab ich dieselben hus und hoffstatt gelyhen dem beschaiden manne Johannes von Ravenspurg, des hoves schriber ze C. und lyhe im und allen sinen erben . . . dieselben . . . ze ainem rechten zinssaigen umb zwen C. pfenninge».

1347, März 14 (227). Johann und Ulrich von Lönberg, Gebrüder, und ihre Frauen verkaufen dem Insiegler des bischöflichen Hofes Friedrich von Sulgen ein Haus «und hettin och dúselben hus und hofstat im und Cůnrad dem Ruhen sinem salmann . . . gefertiget und úffgeben fúr reht aigen». Der Käufer öffnet weiter, daß er «dieselben aigenschaft mit desselben sins salmans willen und gunst und mit siner hant zainem rehten zinsaigen gemachet hetti, darumb das er und alle sin erben und nachkomen nu hinnanhin sållúten úber werden», gegen jährliche Zinszahlung von einem halben Viertel Wachs an den Fronaltar der Domkirche. Das Domkapitel nimmt die Eigenschaft des Hauses auf und leiht dasselbe dementsprechend zurück.

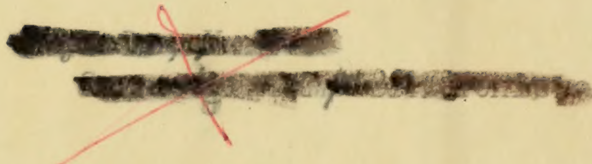
1353, Nov. 4 (250). Das Domkapitel urkundet, daß des Hofs Insiegler Friedrich von Sulgen (derselbe, welcher in der eben erörterten Urkunde die Umwandlung

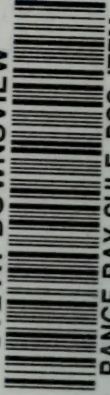
vornimmt) sein Haus zur Glocke in Konstanz dem Domkapitel «ze einem rehten zinsaigen eweklich gefûget und gemachet hat», «darumb das er trager und sallúte enbern mug». Der Domkustos Otto von Rinegg nimmt an Stelle des Domkapitels die geschenkte Eigenschaft auf von dem Salmann des Rechtsvorgängers des Friedrich von Sulgen, und leiht das Haus gegen jährlich 1/2 Pfund Wachs an den Fronaltar der Domkirche dem Friedrich von Sulgen.

Nur die Domkirche mit ihren einzelnen Rechtssubjekten (Bischof, Domkapitel, Einzelpfründen) und das Stift St. Stephan verliehen Güter zu Zinseigen. Andere Grundherren gaben nur Grundstücke in Erbleihe (Zinslehen) aus. Die Gründe dieser Erscheinung wird die verfassungsgeschichtliche Untersuchung aufzufinden suchen. Wer also die mehr und mehr als lästige Formalität empfundenen Salleute beseitigen wollte, der schenkte seine mit Salmannhülfe bisher besessene Liegenschaft einer der genannten Kirchen, veranlaßte den Salmann zur Auflassung bezw. zur Mitauflassung des dinglichen Rechts an dieselbe, brachte dadurch die Salmannbefugnisse zum Erlöschen und erhielt das Gut von der Kirche sofort zurück, mit dem geringen Wachszinse belastet. Er besaß jetzt ein Gut, auf Grund dessen er Bürger wurde. So bildete für ihn der Erwerb eines freien Gutes mit Salmannhülfe eine Durchgangsstufe zum Eintritt in die Reihe der Konstanzer Bürger. Davon wird an anderer Stelle einläßlicher zu handeln sein. Hier war es lediglich unsere Aufgabe, die einzelnen Fälle des Erlöschens der Salmannbefugnisse vom Standpunkte des Privatrechts zu beleuchten.

3. Das Ende des Salmannenrechts. Die Gründe, welche die Abschaffung des Salmannenrechts herbeigeführt haben, sind ebenso, wie diejenigen, die seine gewohnheitsrechtliche Aufnahme hervorriefen, ausschließlich verfassungsrechtlicher Natur. Sie hängen mit den Grundlagen des städtischen Bürgerrechts und der Umgestaltung desselben, welche im Gefolge des zweiten Zunftaufstandes (1370/1371) eintrat, aufs engste zusammen und sind daher im Zusammenhang mit der Darstellung des Bürgerrechts von verfassungsgeschichtlichen Gesichtspunkten aus zu behandeln. Hier genügt es festzustellen, daß die zeitliche Geltung des städtischen Salmannenrechts im Gefolge jener sozialen Umwälzung ums Jahr 1375 ihr Ende erreichte.






UTL AT DOWNSVIEW
D RANGE BAY SHLF POS ITEM C
39 16 12 15 05 013 4